



**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Rodzina Kolejowa”  
w Białymstoku**

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„RODZINA KOLEJOWA”  
w BIAŁYMSTOKU**

***tekst jednolity  
po zmianach uchwalonych przez  
Walne Zgromadzenie Członków,  
odbywane w sześciu częściach, w dniach od 04 do 12.06.2018 r.  
i zarejestrowanych w Sądzie Rejonowym  
XII Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
w dniu 01.10.2018 r.***

## Spis treści

I.	<b>Część ogólna</b>	3
Dział I	<b><i>Postanowienia ogólne</i></b>	3
Dział II.	<b><i>Członkowie</i></b>	4
	Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków	4
	Rozdział 2. Ustanie członkostwa	9
Dział III	<b><i>Wpisowe i udziały</i></b>	10
	Rozdział 1. Wpisowe i udziały	10
Dział IV	<b><i>Organy Spółdzielni</i></b>	11
	Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	12
	Rozdział 2. Rada Nadzorcza	19
	Rozdział 3. Zarząd	23
	Rozdział 4. Zebranie Grupy Członkowskiej	25
	Rozdział 5. Rada Osiedla	25
Dział V	<b><i>Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</i></b>	27
Dział VI	<b><i>Gospodarka Spółdzielni</i></b>	27
II.	<b>Część szczegółowa</b>	29
Dział I.	<b><i>Prawa do lokali i zamiana lokali</i></b>	
	Rozdział 1. Tytuły prawne do lokali	29
	Rozdział 2. Zamiana lokali	29
Dział II	<b><i>Oplaty za używanie lokali</i></b>	29
Dział III	<b><i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</i></b>	34
Dział IV	<b><i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i></b>	37
Dział V	<b><i>Prawo odrębnej własności</i></b>	38
Dział VI	<b><i>Najem lokali</i></b>	41
Dział VII	<b><i>Zasady gospodarowania mieszkaniami wolnymi</i></b>	41
Dział VIII	<b><i>Przekształcanie praw do lokali</i></b>	42
	Rozdział 1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności	42
	Rozdział 1 <sup>1</sup> Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	43
	Rozdział 2. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność	43
	Rozdział 3. Przekształcenie najmu lokali użytkowych	44
	Rozdział 4. Przekształcenie najmu lokali	44
Dział IX	<b><i>Wkłady</i></b>	45
	Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe	45
	Rozdział 2. Wkłady budowlane	48
Dział X	<b><i>Skutki ustania członkostwa</i></b>	49
	Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	49
	Rozdział 2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	50
	Rozdział 3. Rozliczenie z tytułu udziałów i wkładów	50
	<b>Część III Przepisy końcowe</b>	51

# **S T A T U T**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku**

*tekst jednolity*

*po zmianach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków,  
odbywane w sześciu częściach, w dniach od 04 do 12.06.2018 r.*

### **CZĘŚĆ I. OGÓLNA**

#### **Dział I. Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku, zwana dalej Spółdzielnią.

##### **§ 2**

1. Spółdzielnia ma siedzibę w Białymstoku przy ul. Wyszyńskiego 3.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

##### **§ 3**

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i podmiotów gospodarczych.

##### **§ 4**

1. 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.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) *wykreślony,*
  - 1<sup>1</sup>) *wykreślony*
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) nabywanie nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaż znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami własnymi i wspólnymi,

- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej a także w zakresie kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
- 9) wynajmowanie i wdzierżawianie nieruchomości,
- 10) budowanie, nabywanie i zbywanie lokali użytkowych, parkingów i urządzeń pomocniczych,
- 11) prowadzenie odpłatnych usług w zakresie remontów i konserwacji na rzecz użytkowników lokali w zakresie usług nie należących do obowiązków Spółdzielni,
- 12) pośrednictwo w technicznej obsłudze umów ubezpieczenia lokali zawieranych przez użytkowników lokali z zakładami ubezpieczeń,
- 13) pośrednictwo w zawieraniu umów ubezpieczenia.

## **Dział II. Członkowie**

### **Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków**

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której:
  - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa).
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być:
  - 1) osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje własność lokalu,
  - 2) osoba fizyczna będąca najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.

## § 6

1. Członkostwo osób, o których mowa w § 5 ust. 1, 2 i 3 powstaje z mocy prawa, z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabycie członkostwa osób, o których mowa w § 5 ust. 1, 2 i 3 stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających nabycie spółdzielczego prawa do lokalu dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis w protokole zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.
3. O przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 5 ust. 4 decyduje Zarząd w formie uchwały podjętej w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Deklaracja członkowska powinna być złożona w formie pisemnej oraz zawierać: imię i nazwisko osoby ubiegającej się o przyjęcie (w przypadku osoby prawnej – jej nazwę), miejsce zamieszkania (adres siedziby), numer PESEL (NIP osoby prawnej), ilość osób zamieszkujących w lokalu.

O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie nie później, niż w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.

4. Członkostwo osób, o których mowa w § 5 ust. 5 powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu. W sytuacji zaś bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków jednej z osób uprawnionych. Postanowienia ust. 3 zdanie trzecie stosuje się odpowiednio.

#### § 7

*wykreślony*

#### § 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający imię i nazwisko, nr PESEL oraz aktualne miejsce zamieszkania członka będącego osobą fizyczną, zaś w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - nazwę, aktualny adres siedziby oraz nr NIP. Ponadto w rejestrze umieszcza się informację o zmianie danych, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa, dane dotyczące wniesionych udziałów – w przypadku członków, których członkostwo powstało przed 9 września 2017r. oraz informację o bieżącym zadłużeniu członka wobec Spółdzielni.
2. Rejestr, o którym mowa w ust. 1 może być prowadzony w formie elektronicznej.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

#### § 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 2) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni oraz zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) z chwilą zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie, z zastrzeżeniem § 78 i § 78<sup>2</sup>, o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa),

- 5) prawo do żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 6) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu niezgodności z przepisami prawa i postanowieniami Statutu,
  - 7) prawo do zaznajamiania się oraz odpłatnego otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Wysokość opłat za sporządzanie odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim określi Zarząd
  - 8) prawo do nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 10) prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Realizacja uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 następuje po uprzednim, pisemnym zgłoszeniu żądania Zarządowi Spółdzielni z 7 dniowym wyprzedzeniem. Zgłoszenie powinno zawierać zakres i rodzaj żądanych dokumentów.
  3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów, o których mowa w ust. 1 pkt 7, 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 powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  4. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków korzystających z uprawnień, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i 8 obejmujący: imię i nazwisko członka, zakres żądanych dokumentów, datę uzyskania odpisu statutu, regulaminów lub wglądu do materiałów.

## § 10

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) *wykreślony*,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu,

- 3) *wykreślony*,
- 4) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 5) uczestniczyć w kosztach określonych w § 60 przez uiszczanie opłat w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca,
- 6) *wykreślony*,
- 7) utrzymywać swój lokal w należywym stanie technicznym i sanitarnym,
- 8) na żądanie Spółdzielni:
  - a) zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów, konserwacji lub remontu,
  - b) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii,
- 9) nie dokonywać bez zgody Spółdzielni zmian w instalacjach ogrzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, jak też zmian w układzie ścian w lokalu,
- 10) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczeniem.
- 11) członek, którego członkostwo powstaje z mocy prawa, a w związku z czym nie składa deklaracji członkowskiej ma obowiązek, w terminie 7 dni od nabycia spółdzielczego prawa złożyć w Spółdzielni pisemne oświadczenie zawierające: imię i nazwisko, nr Pesel (NIP w przypadku osoby prawnej), aktualne miejsce zamieszkania (siedziby), oraz liczbę osób wspólnie zamieszkałych,
- 12) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności na wysokość opłat. W przypadku nie zawiadomienia Spółdzielni o zmianie miejsca zamieszkania, wszelka korespondencja kierowana do członka na adres wskazany w deklaracji członkowskiej oraz pisemnym oświadczeniu, o którym mowa w pkt. 11 będzie miała moc prawną doręczenia,
- 13) w wyznaczonym przez Zarząd terminie zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego o przeniesienie odrębnej własności domu lub lokalu i pokryć związane z tym koszty.

## § 11

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.



2. Zasady zawierania tych umów oraz sposób określania wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział 2. Ustanie członkostwa**

### § 12

#### 1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
- 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w odrębnej własności lokalu, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
- 5) w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 oraz art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### 2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej,
- 2) śmierci członka będącego osobą fizyczną, a w odniesieniu do osoby prawnej jej ustania.

### § 13

1. Członek będący właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. W przypadkach uzasadnionych Zarząd może przyjąć rezygnację z członkostwa bez okresu wypowiedzenia.

§ 14  
*wykreślony*

§ 15  
*wykreślony*

§ 16

Zmarłego członka Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 17  
*wykreślony*

### **Dział III. Wpisowe i udziały**

#### **Rozdział 1. Wpisowe i udziały**

§ 18

1. Członek, który nabywa członkostwo począwszy od dnia 9 września 2017r. nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały za wyjątkiem wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał statut obowiązujący w chwili składania deklaracji członkowskiej.
5. Osobie, której ustało członkostwo przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych udziałów. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie straty bilansowej. Wypłaty dokonuje się gotówkowo.
6. Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.

## Dział IV. Organy Spółdzielni

### § 19

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rada Osiedla.
2. Wybory do organów wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### § 20

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### § 21

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą mieć powiązań o charakterze rodzinnym, kapitałowym i majątkowym u kontrahentów prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
3. Naruszenie zakresu wymienionego w ust. 1 i 2 powoduje możliwość podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu tego członka Rady w pełnieniu czynności.
4. Rada Nadzorcza powinna podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności na najbliższym posiedzeniu odbywanym po dacie powzięcia o tym wiadomości.

5. O ile Rada Nadzorcza podejmie uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności winna być ona przedstawiona na najbliższym Walnym Zgromadzeniu w celu podjęcia rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

## § 22

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, a także pracownicy Spółdzielni.

## **Rozdział 1. Walne Zgromadzenie**

### § 23

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoba prawna może brać udział w Walnym Zgromadzeniu wyłącznie przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone w oryginale do protokołu danej części walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części walnego zgromadzenia.
- 2<sup>1</sup>. Pełnomocnikiem członka nie może być członek Zarządu, ani osoba będąca pracownikiem Spółdzielni.
3. Każdy członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Na Walnym Zgromadzeniu członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. *wykreślony*

### § 24

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni dzieli się na sześć części:
  - 1) pierwsza część obejmuje członków Spółdzielni zamieszkałych na Osiedlu „Przydworcowe,

- 2) druga część obejmuje członków Spółdzielni zamieszkałych na Osiedlu „Sady Antoniukowskie”,
- 3) trzecia część obejmuje członków Spółdzielni zamieszkałych na Osiedlu „Młodych”,
- 4) czwarta część obejmuje członków Spółdzielni zamieszkałych na Osiedlu „Dziesięciny I”,
- 5) piąta część obejmuje członków Spółdzielni zamieszkałych na Osiedlu „Dziesięciny II”,
- 6) szоста część obejmuje członków Spółdzielni zamieszkałych na Osiedlu „Wysoki Stoczek Południe”.

Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza.”

2. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i niezależnie od ilości posiadanych w Spółdzielni lokali przysługuje mu jeden głos.
3. Osoba prawna, będąca członkiem Spółdzielni może delegować swego przedstawiciela na zebranie jednej z wybranych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek oczekujący może brać udział w zebraniu jednej z wybranych części Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnik członka będącego osobą fizyczną może uczestniczyć wyłącznie w tej części Walnego Zgromadzenia, która jest właściwa miejscowo dla jego mandanta.

## § 25

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zakładu,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się lub podziału Spółdzielni albo likwidacji,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego,
- 10) *wykreślony*,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i finansowym,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) wybór członków Rady Nadzorczej,
- 17) podejmowanie uchwał dotyczących budowy lub nabycia budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 26

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) na żądanie jednej dziesiątej ogółu członków Spółdzielni,
  - 3) z własnej inicjatywy z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku określonym w ust. 2 pkt. 1-2 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. *wykreślony*.
6. *wykreślony*.

#### § 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie wszystkich członków, co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części poprzez:
  - 1) zamieszczenie ogłoszenia w jednym z dzienników prasy lokalnej,
  - 2) wywieszenie ogłoszeń w lokalach poszczególnych administracji osiedli, klubach osiedlowych oraz w na klatkach schodowych poszczególnych budynków mieszkalnych,
  - 3) umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Jednakowy porządek obrad ustala się dla wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo do zgłaszania projektów uchwał oraz zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przysługuje: Zarządowi, Radzie Nadzorczej i członkom.
5. Członkowie mogą zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał muszą być poparte, przez co najmniej przez 10 członków i wyłożone, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Terminy do wniesienia żądań, projektów uchwał oraz poprawek, o których mowa w ustępach poprzedzających będą liczone od daty ich wpływu do siedziby Spółdzielni.

## § 28

1. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 27.
2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia mogą zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia są ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem § 47 ust. 4. Jednakże w sprawach dotyczących:
  - 1) zmiany Statutu – wymagana jest większość  $\frac{2}{3}$  głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
  - 2) likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni –  $\frac{3}{4}$  głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, podjętych w trybie art. 113 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 prawo spółdzielcze.
5. Zapis ustępu 4, zdanie pierwsze, stosuje się do uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

6. Głosowanie odbywa się jawnie. Na żądanie 1/3 ogólnej liczby członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne.

#### § 29

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.

#### § 30

1. Każdą część Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Następnie uczestniczący w danej części Walnego Zgromadzenia członkowie wybierają ze swego grona prezydium danej części zebrania w składzie:
    - przewodniczący obrad,
    - sekretarz,
    - jednego lub dwóch asesorówi przyjmują szczegółowy porządek obrad.  
Ponadto wybiera się protokolanta lub protokolantów zebrania z pośród obecnych członków lub pracowników Spółdzielni.
  2. Członkowie obecni na zebraniu danej części Walnego Zgromadzenia wybierają ze swego grona:
    - 1) komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest ustalenie ilości członków uczestniczących w zebraniu, zbadanie ważności ich mandatów, zbadanie ważności pełnomocnictw osób zamierzających uczestniczyć w zebraniu w charakterze pełnomocnika członka, sporządzenie listy pełnomocnictw, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego obliczania wyników głosowania oraz wykonywanie innych czynności technicznych, związanych z przeprowadzeniem głosowania. Członkiem komisji nie może być członek kandydujący w wyborach do Rady Nadzorczej lub rady osiedla,
    - 2) inne komisje w razie potrzeby.
- 2<sup>1</sup>. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziano wybory do Rady Nadzorczej, zaś frekwencja na danej części Walnego Zgromadzenia oraz liczba członków kandydujących do Rady spowodują znaczne wydłużenie czasu pracy komisji skrutacyjno-mandatowej związanej z obliczaniem wyników głosowania, za zgodą większości członków uczestniczących w danej części Walnego Zgromadzenia obowiązki komisji skrutacyjno-



mandatowej w zakresie obliczania wyników głosowania nad kolejnymi sprawami objętymi porządkiem obrad może przejąć inna komisja lub prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

3. Każda komisja składa się od trzech do pięciu członków, którzy spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza.
4. Każda komisja ze swej działalności sporządza protokół, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza składa sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia,
5. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na posiedzeniu danej części Walnego Zgromadzenia.
6. Po przedstawieniu spraw objętych porządkiem obrad oraz projektów uchwał, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję w sprawach objętych porządkiem obrad, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Maksymalny czas wystąpienia jednego mówcy nie może przekraczać 3 minuty. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami łącznie.
7. Przewodniczący może zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas dla wystąpień. Niestosującym się do uwag Przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
8. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
  - 1) głosowania bez dyskusji,
  - 2) przerwania dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy mówców,
  - 4) ograniczenia czasu przemówień,
  - 5) zarządzenia przerwy w obradach.
9. Przerwy w obradach nie można zarządzić na dłużej, niż 14 dni. Podejmując uchwałę o zarządzeniu przerwy w obradach, zebranie danej części Walnego Zgromadzenia jest obowiązane ustalić datę, godzinę oraz miejsce kontynuowanych obrad. Przepisów dotyczących trybu zwoływania Walnego Zgromadzenia nie stosuje się.
10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciwko wnioskowi.
11. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością.
12. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad przewodniczący poddaje pod głosowanie projekty uchwał oraz poprawki do projektów uchwał zgłoszone w terminie do 3 dni przed odbyciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

13. Przy ustalaniu wyników głosowania bierze się pod uwagę jedynie głosy oddane za i przeciw uchwale. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący komisji skrutacyjno-mandatowej.
14. Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad danej części Walnego Zgromadzenia.”
15. Członek opuszczający zebranie poszczególnej części Walnego Zgromadzenia przed zamknięciem obrad, jest obowiązany zgłosić to komisji skrutacyjno-mandatowej, która odnotowuje ten fakt w protokole komisji.

### § 31

1. Z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół powinien zawierać: datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych i zatwierdzonych planów i sprawozdań finansowych. Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium w składzie: Przewodniczący obrad oraz Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. W przypadku niemożności uczestnictwa w Kolegium przez Przewodniczącego lub Sekretarza danej części Walnego Zgromadzenia w skład Kolegium wchodzi asesor. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Kolegium, na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, sumuje wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami oraz potwierdza, które z uchwał zostały podjęte, a które nie. Protokół z obrad Kolegium podpisują wszyscy jego członkowie. Treść protokołu Kolegium Zarząd podaje do wiadomości członków poprzez wywieszenie informacji w siedzibie Spółdzielni, w siedzibach poszczególnych administracji oraz na stronie internetowej Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. O treści uchwał podejmowanych w sprawach bezpośrednio dotyczących indywidualnych spraw członków, członkowie, których uchwała dotyczy zawiadamiani są w formie pisemnej listem poleconym.
5. Protokoły z zebrań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez okres 10 lat, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej

## Rozdział 2. Rada Nadzorcza

### § 32

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 33

1. Rada Nadzorcza składa się od 15 do 18 członków wybieranych spośród członków Spółdzielni. Kadencja Rady trwa 3 lata.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członek Spółdzielni może być wybierany do Rady przez kolejne 2 kadencje.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej komisji oraz wykonywania innych czynności z upoważnienia Rady otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości:
  - 1) Przewodniczący 800,00 zł. (netto,)
  - 2) Zastępca Przewodniczącego 500,00 zł. (netto),
  - 3) Sekretarz 500,00 zł. (netto),
  - 4) przewodniczący stałych komisji Rady 500,00 zł. (netto,)
  - 5) członkowie 450,00 zł. (netto).

W przypadku, gdy w danym miesiącu członek nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu Rady, jej komisji lub też nie wykonywał innych czynności z upoważnienia Rady, wynagrodzenie nie przysługuje.

### § 34

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni.
2. Ustala się następujący podział mandatów do Rady Nadzorczej:
  1. Osiedle „Przydworcowe” trzy mandaty,
  2. Osiedle „Sady Antoniukowskie” trzy mandaty,
  3. Osiedle „Młodych” dwa mandaty,
  4. Osiedle „Dziesięciny I” trzy mandaty,
  5. Osiedle „Dziesięciny II” cztery mandaty,
  6. Osiedle „Wysoki Stoczek Południe” trzy mandaty,
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają grupy członków, w liczbie nie mniejszej niż 10 członków zamieszkałych na danym osiedlu, w terminie 3 dni przed planowanym odbyciem

pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie powinno zawierać: imię i nazwisko kandydata, miejsce zamieszkania oraz pisemną zgodę na kandydowanie, poświadczoną przez właściwą administrację osiedla. Kandydować do Rady Nadzorczej, w ramach parytetu ustalonego w ust. 2 może wyłącznie członek zamieszkały na terenie danego osiedla, członek oczekujący oraz osoba wskazana przez członka Spółdzielni – osobę prawną. Członek oczekujący oraz osoba wskazana przez członka spółdzielni-osobę prawną może kandydować wyłącznie z listy jednego osiedla.

4. Listy kandydatów, zgłoszonych w sposób określony w ust. 3 sporządza Zarząd, odrębnie dla każdego osiedla, w porządku alfabetycznym. Listy te stanowią jednocześnie podstawę do sporządzenia kart do głosowania. Zarząd nie umieszcza zgłoszonego kandydata na liście do głosowania w sytuacji, gdy zgłoszenie nie spełnia wymogów określonych w ust. 3.
5. Wybrana przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia komisja oznakowuje karty do głosowania pieczętą rady osiedla. Wydana ilość kart do głosowania winna odpowiadać ilości członków ujętych na liście obecności poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Niewykorzystane karty do głosowania należy komisyjnie unieważnić i ująć ten fakt w protokole komisji.
7. Głosujący skreśla imię i nazwisko kandydatów, na których nie głosuje, pozostawiając liczbę nazwisk odpowiadającą ilości mandatów przypadających na każde osiedle, lub mniejszą. Inny sposób wypełnienia karty wyborczej powoduje jej nieważność.
8. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urn w obecności komisji skrutacyjno-mandatowej.
9. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja, a przewodniczący ogłasza wyniki.
10. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w ramach parytetu ustalonego w ust. 2. Zapisy § 31 ust. 3 stosuje się odpowiednio.
11. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony, a wybory uzupełniające przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
12. Karty do głosowania po wyborach należy umieścić w opieczętowanej kopercie, podpisanej przez komisję skrutacyjno-mandatową oraz przez przewodniczącego poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Koperta z kartami do głosowania stanowić będzie załącznik do protokołu komisji.

#### § 35

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Kadencja Rady trwa od dnia ogłoszenia uchwały o wyborze w sposób przewidziany w § 31 ust. 4

do ostatniej części zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od daty wyboru.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków uczestniczących w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
3. Na miejsce członka, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru nowego członka. Kadencja nowo wybranego członka trwa do końca kadencji poprzedniego członka.

### § 36

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań, sprawozdań finansowych, wybór podmiotu badającego sprawozdanie finansowe,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających m. in. wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu. Do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie regulaminów normujących bieżącą działalność Spółdzielni, nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,

- 10) *wykreślony*,
  - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz ustalanie wysokości ich wynagrodzeń,
  - 12) ustalanie liczby członków poszczególnych rad osiedli oraz zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
  - 13) uchwalanie regulaminu rad osiedli i koordynowanie ich działalności,
  - 14) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 15) uchylanie uchwał rad osiedli, jeżeli są one niezgodne z przepisami prawa, postanowieniami statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej lub sprzeczne z interesem członków. Uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, najpóźniej jednak w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
  - 16) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych statutem,
  - 17) *wykreślony*.
  - 18) kierowanie do Zarządu wniosków o sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w trybie art. 16 ustawy o własności lokali.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie istotnych składników majątkowych winny być poprzedzone opinią prawną.

#### § 37

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności, z-ca przewodniczącego, – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 14 dni od daty ogłoszenia wyników wyborów w sposób określony w § 31 ust. 4.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 składu Rady lub na wniosek Zarządu, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego oraz zaproszeni goście i eksperci.

#### § 38

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej i komisji.

## § 39

Regulamin określający tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz formy pracy Rady uchwała Walne Zgromadzenie.

### **Rozdział 3. Zarząd**

## § 40

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 członków, tj. prezesa i jego dwóch zastępców wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Prezes może być wyłoniony przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu. Zastępców wybiera Rada Nadzorcza spośród osób rekomendowanych przez prezesa.
3. Z członkami Zarządu może być zawarta umowa o pracę. W tym przypadku Spółdzielnię reprezentuje dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie większością 2/3 głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. *wykreślony.*
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 41

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie i statucie Spółdzielni do innych organów, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członka do Spółdzielni oraz;
    - a) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
    - b) zawieranie umów na ustanowienie odrębnej własności,
    - c) zawieranie umów najmu z członkami lub innymi osobami na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programu działalności społecznej i kulturalno- oświatowej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie i przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu rocznych sprawozdań, w tym sprawozdania finansowego,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

- 7) udzielanie pełnomocnictw,
  - 8) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań w ramach upoważnień udzielonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
  - 9) współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej, innymi organami administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10) wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - 11) ustalanie kolejności ustanawiania praw do lokali,
  - 12) ustalania stawki opłat czynszowych i eksploatacyjnych w oparciu o plany gospodarcze uchwalone przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
  3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 42

1. Zarząd pracuje kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 43

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się przez złożenie podpisów przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 44

Zarząd może udzielić jednemu z członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej jednostki, a także do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.



## **Rozdział 4. Zebranie Grupy Członkowskiej**

*wykreślony*

§ 45

*wykreślony*

§ 46

*wykreślony*

## **Rozdział 5. Rada Osiedla**

§ 47

1. Tworzy się rady osiedli, odrębnie dla każdego osiedla wyszczególnionego w § 24 Liczbę członków poszczególnych rad osiedli na daną kadencję określa Rada Nadzorcza.
2. Kadencja rad osiedli wynosi 3 lata.
3. Członkiem rady osiedla może być wyłącznie członek zamieszkały na terenie danego osiedla, członek oczekujący oraz osoba wskazana przez członka Spółdzielni – osobę prawną. Członek oczekujący oraz osoba wskazana przez członka spółdzielni-osobę prawną może kandydować wyłącznie do rady jednego osiedla.
4. Wyboru członków rady osiedla na danym osiedlu dokonują właściwe części Walnego Zgromadzenia.
5. Kandydatów do rad osiedli zgłaszają grupy członków, w liczbie nie mniejszej niż 10 członków zamieszkałych na danym osiedlu, w terminie 3 dni przed planowanym odbyciem danej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie powinno zawierać: imię i nazwisko kandydata, miejsce zamieszkania oraz pisemną zgodę na kandydowanie, poświadczoną przez właściwą administrację osiedla.
6. Listy kandydatów, zgłoszonych w sposób określony w ust. 5 sporządza Zarząd, odrębnie dla każdego osiedla, w porządku alfabetycznym. Listy te stanowią jednocześnie podstawę do sporządzenia kart do głosowania. Zarząd jest uprawniony do nie umieszczenia kandydata na liście, w przypadku, gdy zgłoszenie nie spełnia wszystkich wymogów określonych w ust. 5.
7. Do wyborów członków rad osiedli stosuje się odpowiednio przepisy § 34 ust. 5 -9.
8. Mandat członka rady osiedla uzyskuje kandydat, który uzyskał największą liczbę oddanych głosów na danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą, najmniejszą liczbę głosów, zarządza się drugą turę wyborów między tymi kandydatami.

9. Członkowie rady osiedla, z tytułu pełnienia funkcji w radzie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości:
- 1) przewodniczący rady osiedla 80,00 zł. (netto),
  - 2) zastępcy przewodniczącego, sekretarz, członkowie 50,00 zł. (netto).
10. W przypadku, gdy w danym miesiącu członek nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu rady lub jej komisji wynagrodzenie nie przysługuje.

#### § 48

1. Mandat członka rady osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
  - a) rezygnacji,
  - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - c) zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla lub poza Spółdzielnią.
3. Członek rady osiedla może być odwołany przez właściwą część Walnego Zgromadzenia, która go wybrała zwykłą większością głosów przed upływem okresu, na który został wybrany.
4. Na miejsce członka rady osiedla, który mandat utracił właściwa część Walnego Zgromadzenia może dokonać wyboru innego członka rady osiedla, którego kadencja upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

#### § 49

1. Do zakresu działania rady osiedla należy:
  - 1) współdziałanie z Radą Nadzorczą i Zarządem przy ustalaniu rocznych planów gospodarczych Spółdzielni,
  - 2) zgłaszanie wniosków i inicjowanie działań dotyczących: poprawy estetyki osiedla, warunków bytowych mieszkańców, funkcjonowanie spółdzielczych placówek kulturalnych,
  - 3) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez mieszkańców osiedla,
  - 4) współdziałanie z organami administracji lokalnej i organizacjami społecznymi w rozwiązywaniu i opiniowaniu spraw o charakterze ogólnomiejskim i innych związanych z funkcjonowaniem osiedla,
  - 5) opiniowanie kandydata Zarządu na kierownika administracji osiedla i kierownika klubu osiedlowego oraz wnioskowanie o jego odwołanie z pisemnym uzasadnieniem.
2. Szczegółowy zakres działania i tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne rady osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 50

Pierwsze posiedzenie rady osiedla zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się rady.

### **Dział V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

## § 51

1. Wszelkie wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana - w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Od uchwały podjętej przez Zarząd w przedmiocie przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia w poczet członków członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

## § 52

Zawiadomienia, o których mowa w § 51 zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu, niepodjęcia przesyłki w terminie lub odmowa jej przyjęcia mają moc prawną doręczenia.

### **Dział VI. Gospodarka Spółdzielni**

## § 53

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
  - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 6) fundusz wkładów zaliczkowych,
  - 7) fundusz remontowy.

3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

#### § 54

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Zapis ust. 2 nie dotyczy nieruchomości, których zarządzanie będzie odbywać się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali.

#### § 55

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 60 ust 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 56

1. Nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych będzie przeznaczona na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy.
3. Sposób pokrycia strat określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.

## § 57

1. Roszczenie byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości przez nich posiadanych udziałów oraz czasu, w jakim udziały te zasilają fundusze Spółdzielni.

## **CZĘŚĆ II. SZCZEGÓŁOWA**

### **Dział I. Prawa do lokali i zamiana lokali**

#### **Rozdział 1. Tytuły prawne do lokali**

## § 58

Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym), względnie do domu jednorodzinnego.
- 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 4) najem lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

#### **Rozdział 2. Zamiana lokali**

## § 59

wykreślony

### **Dział II. Opłaty za używanie lokali**

## § 60

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat w terminach określonych w statucie.

2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowi spółdzielni z zastrzeżeniem § 54 ust. 2.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem § 54 ust. 2.
5. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w danej nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 4,
  - 2) ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniające wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną kulturalną i oświatową a także w zakresie kultury fizycznej, sportu i rekreacji prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu

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

9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 61

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 60 jest ustalana przez Zarząd na podstawie planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni uchwalanego na każdy rok przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami, ich rozliczania oraz zasady ustalania opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) szczegółowe określenie rodzaju ponoszonych kosztów,
  - 2) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
  - 3) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami z tytułu sposobu wykorzystania lokali.
3. Koszty związane z zarządzaniem i administrowaniem, tj. koszty utrzymania administracji, zarządu, jak również koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne i techniczne oraz inne koszty na rzecz utrzymania zasobów i terenów osiedlowych obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach Spółdzielni.
  4. Koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej a także w zakresie kultury fizycznej, sportu i rekreacji obejmują:
    - 1) koszty utrzymania osiedlowego klubu oraz prowadzonej w nim działalności w zakresie jw. gromadzone są w skali osiedla a wynikłe różnice są pokrywane przychodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
    - 2) szczegółowe zasady gromadzenia środków i ich wydatkowania określa odrębny regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
  5. Koszty związane z eksploatacją gospodarki zasobami obejmują:
    - 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokalu:
      - a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
      - b) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
      - c) koszty wywozu nieczystości,
      - d) podatek od nieruchomości i gruntu oraz ubezpieczenia,
      - e) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,

- f) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
  - g) dostawy gazu.
- 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują:
- a) koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia piwnic, klatek schodowych i osiedli,
  - b) koszty utrzymania terenów do wspólnego korzystania,
  - c) inne koszty, takie jak: ubezpieczenie części wspólnych, odśnieżanie, usługi kominiarskie, itp.
  - d) koszty utrzymania administracji i zarządu spółdzielni związane z zarządzaniem i administrowaniem,
  - e) odpis na fundusz remontowy, tworzony w ramach regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
- 3) koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, będące przedmiotem najmu wraz z kosztami remontów tego mienia,
- 4) koszty utrzymania pożytków z nieruchomości wspólnych,
6. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu określone w ust. 5 pkt. 1 rozlicza się:
- 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale zgodnie z „Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat energii cieplnej w lokalach,
  - 2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków zgodnie z „Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach”,
  - 3) wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się w sposób zgodny z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Białegostoku,
  - 4) podatek od nieruchomości i gruntu, opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz ubezpieczenia za lokale ustalane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali,
  - 5) koszty eksploatacji dźwigów obejmują koszty nadzoru Urzędu Dozoru Technicznego i bieżącej konserwacji i rozliczane są na osoby zamieszkałe w budynkach wyposażonych w dźwigi lub na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w budynkach wyposażonych w dźwigi
  - 6) koszty dostawy gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze rozlicza się indywidualnie dla każdego budynku. Podstawą ustalania kosztów jest ilość zużytego gazu wg wskazań gazomierzy w danym budynku i aktualna cena 1 m<sup>3</sup> gazu oraz opłata stała i eksploatacyjna. Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami następuje w wyniku podzielenia kosztów przez ilość osób zamieszkałych w danym budynku i ustalenie średniego kosztu na 1 osobę lub na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.



Koszty dostawy gazu nie są ewidencjonowane w kosztach gzm.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej określone w ust. 5 pkt 2 rozlicza się na 1 m<sup>2</sup> p.uż. nieruchomości lub osiedla.
8. Koszty, o których mowa w ust. 5 pkt 3 i 4 są pokrywane przychodami z tej działalności.

## § 62

1. Obowiązek uiszczania opłat, o którym mowa w § 60 powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu. Ustaje natomiast z dniem protokolarnego przekazania odremontowanego lokalu do dyspozycji Spółdzielni z wyłączeniem członków posiadających prawo odrębnej własności lokalu. Jeżeli członek opuszczający lokal zlecił wykonanie remontu Spółdzielni, obowiązek ustaje po 30 dniach od daty przekazania opróżnionego lokalu Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 60 powinny być uiszczane, co miesiąc, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca na rachunek Spółdzielni.
3. W przypadku uchybienia terminowi, o którym mowa w ust. 2 Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej. W uzasadnionych przypadkach Zarząd, po zasięgnięciu opinii właściwej rady osiedla, może odstąpić od egzekwowania odsetek w określonej części.
4. Członek może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w dziale V części I statutu lub bezpośrednio – na drodze sądowej.
5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zmianę wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
6. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członka lub osób, o których mowa w ust. 5 z obowiązku uiszczania opłat w zmienionej wysokości.
7. Członek nie może potrącać wierzytelności przysługujących mu względem Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
8. Wszelka korespondencja dotycząca zmiany wysokości opłat o których mowa w § 60 oraz dokonanych rozliczeń w zakresie dostarczanych do lokalu mediów będzie doręczana członkom oraz właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni osobiście (za pokwitowaniem odbioru po uprzednim zweryfikowaniu tożsamości adresata) lub poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej danego lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 9.
9. Na pisemne żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni korespondencja, o której mowa w ust. 8 będzie doręczana na inny wskazany adres. W tej sytuacji osoba składająca taki wniosek będzie zobowiązana do poniesienia kosztów związanych z jej doręczaniem. Zasady ponoszenia tych kosztów określi Zarząd.

## § 63

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami zwalnijącymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. *wykreślony.*
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, członek lub osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanego. Okres ten, w wypadku przeniesienia do lokalu zamiennego nie może być dłuższy niż dwanaście miesięcy.
5. W okresie zamieszkiwania w lokalu zamiennym członek lub osoby zamieszkałe wnoszą opłaty jedynie za używanie tego lokalu lub pomieszczenia. Opłata za lokal zamienny, bez względu na jego powierzchnię lub wyposażenie techniczne, nie może być wyższa niż opłata za lokal dotychczasowy.
6. *wykreślony.*

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

## § 64

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą na rzecz której ustanawiane jest to prawo a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której jest to prawo ustanawiane lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba na rzecz której jest to prawo ustanawiane zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### § 65

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 6) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.

2. *wykreślony.*

#### § 66

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. 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 § 65, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego byłyby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

## § 67

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą:
  - 1) ustania członkostwa,
  - 2) uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa,
  - 3) złożenia Spółdzielni przez członka oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w tym ustanowieniu tego prawa w drodze przydziału.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 winno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo należy do obojga małżonków oświadczenie winno być podpisane przez oboje małżonków. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni od daty wpływu oświadczenia o wypowiedzeniu do Spółdzielni. Okres wypowiedzenia może być na prośbę członka skrócony przez Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze prawo należy do małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo wygasa z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu o którym mowa w ust. 1 wobec obojga małżonków.

## § 67<sup>1</sup>

1. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo należy do obojga małżonków - po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie mają obowiązek zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 60.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Zapis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## § 67<sup>2</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 60.

#### § 67<sup>3</sup>

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
2. Za zgodą osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło Zarząd może zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa na rzecz osoby bliskiej, zamieszkującej w lokalu.

#### § 67<sup>4</sup>

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są zobowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### **Dział IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 68

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
5. *wykreślony*.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

§ 68<sup>1</sup>

*wykreślony*

§ 68<sup>2</sup>

*wykreślony*

§ 69

*wykreślony*

§ 69<sup>1</sup>

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osób korzystających z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tych osób, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## **Dział V. Prawo odrębnej własności**

§ 70

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
  - 6) określenie wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy.
  - 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.
3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą”.
  4. Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wniesionym wkładem budowlanym lub jego częścią.
  5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
  6. *wykreślony*.

#### § 71

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 70 ust.2, pkt 1 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

#### § 72

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. *wykreślony.*

### § 73

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. 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.

### § 74

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. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

### § 74<sup>1</sup>

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Z chwilą ustania członkostwa w następstwie podjęcia uchwały o której mowa w ust. 1 właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności



nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.

3. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

#### § 74<sup>2</sup>

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach stanowiących nieruchomość została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. W terminie 14 dni od wyodrębnienia własności ostatniego lokalu Zarząd jest obowiązany pisemnie zawiadomić o powyższym wszystkich właścicieli nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Postanowienia § 74<sup>1</sup> ust. 2-4 stosuje się odpowiednio.

### **Dział VI. Najem lokali**

#### § 75

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu członkom, osobom fizycznym i prawnym.

### **Dział VII. Zasady gospodarowania mieszkaniem wolnymi**

#### § 76

1. Odzyskane przez Spółdzielnie lokale mieszkalne, w stosunku do których wygasły spółdzielcze prawa do lokali Zarząd przeznacza do zbycia w trybie aukcji na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz braku roszczeń, o których mowa w art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach

mieszkaniowych aukcja jest ogłaszana w terminie nie dłuższym, niż 3 miesiące od dnia opróżnienia lokalu i wydania go do dyspozycji Spółdzielni.

3. Szczegółowe zasady aukcji określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Dział VIII. Przekształcanie praw do lokali**

### **Rozdział 1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności**

#### § 77

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §60 ust. 1 statutu,
  - 3) 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.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
  - 1) zawarcia umowy,
  - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, a także związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencja gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spłaty, o których mowa w ust.1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.
4. Szczegółowe prawa i obowiązki związane z funkcjonowaniem wyodrębnionego lokalu i nieruchomości określi umowa.

#### § 77<sup>1</sup>

1. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu o którym mowa w § 77, jeżeli brak jest osób uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem o

przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, wkład mieszkaniowy nie podlega zwrotowi, oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 78

*wykreślony*

## **Rozdział I<sup>1</sup>. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

*wykreślony*

§ 78<sup>1</sup>

*wykreślony*

§ 78<sup>2</sup>

*wykreślony*

## **Rozdział 2.**

### **Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność**

§ 79

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §60 ust. 1 statutu.
2. Przepisy § 77 ust. 2-4 stosuje się odpowiednio.

## § 79<sup>1</sup>

1. Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem, o którym mowa w § 79, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 przyjmuje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **Rozdział 3. Przekształcenie najmu lokali użytkowych.**

## § 80

*wykreślony*

### **Rozdział 4. Przekształcenie najmu lokali**

## § 81

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w

otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).

5. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
6. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
7. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

## **Dział IX. Wkłady**

### **Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe**

#### § 82

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie wskazanym przez Zarząd.
3. *wykreślony.*

#### § 83

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu w sytuacji, gdy:
  - 1) lokal ten podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze aukcji na ustanowienie odrębnej własności lokalu – Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową tego lokalu ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku aukcji. Z

wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal. Ponadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się zaległe opłaty eksploatacyjne lub opłaty za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2) lokal ten nie podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu – Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2. *wykreślony.*

3. Wyliczenia wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu dokonuje się na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 84

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługującej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. *wykreślony.*

3. *wykreślony.*

#### § 85

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zgodnie z umową.

2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust.1, Spółdzielnia

zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zgodnie z umową.

3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zgodnie z umową.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust.3 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

#### § 86

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, nowy członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część, w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

#### § 87

1. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 83 ust. 1 pkt. 1 jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Warunkiem wypłaty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w § 83 ust. 1 pkt. 2 jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.

3. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu, jak też z zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka.

## **Rozdział 2. Wkłady budowlane**

### § 88

1. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. 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.
2. Członek ubiegający się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu.
3. Przy ustalaniu wysokości wkładu budowlanego przypadającego na dany lokal uwzględnia się różnicowanie wynikające z jego cech funkcjonalno-użytkowych.

### § 89

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub członka, na rzecz, którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zgodnie z umową.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez nowego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

### § 90

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, nowy członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład



budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 91

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.

#### § 92

*wykreślony*

#### § 93

*wykreślony*

#### § 94

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w ust. 1 potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Paragraf 87 stosuje się odpowiednio.

### **Dział X. Skutki ustania członkostwa**

#### **Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu**

#### § 95

*wykreślony*

#### § 96

*wykreślony*

#### § 97

*wykreślony*

## **Rozdział 2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.**

§ 98  
*wykreślony*

§ 99  
*wykreślony*

## **Rozdział 3. Rozliczenie z tytułu udziałów i wkładów**

§ 100  
*wykreślony*

§ 101

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów i wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 2) z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 102

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wniósł żądanie,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o nabycie spadku, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 3) z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

### **Część III. PRZEPISY KOŃCOWE.**

#### § 103

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz. z 2003 r., nr 188, poz. 1848 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm.), ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz innych ustaw.

#### § 104

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w sądzie.