

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 6/2018 z dnia 11 czerwca 2018 roku  
Walnego Zgromadzenia Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach  
ANEKS Nr 1/2018 do STATUTU Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach**

**§ 1. Dotychczasowy tytuł: „Dział I Postanowienia ogólne” otrzymuje brzmienie:**

**„ 1. Postanowienia ogólne”**

**§ 2. W § 1 ust.4 Statutu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach otrzymuje brzmienie:**

„4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej u.s.m.
- innych ustaw.”

**§ 3. Dotychczasowe tytuły działów, rozdziałów i podrozdziałów oraz § 7 do § 109 otrzymują brzmienie:**

**2. Członkowie, ich prawa i obowiązki**

**2.1. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy**

**§ 7**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności).
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 prawo 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. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> u.s.m., lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.s.m.
5. Osoba o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
  - a. imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - b. adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało

- jej prawo;
- c. miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie b;
  - d. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - e. imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie b;
  - f. numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - g. osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie a.

## § 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 3 i pozostają członkami spółdzielni.

## 2.2. Członkostwo właścicieli i najemców lokali zakładowych

### § 9

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego
2. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
4. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo deklaracja powinna zawierać:
  - a. imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - b. adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało mu prawo;
  - c. miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie b;
  - d. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - e. Imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie b;
  - f. Numer telefonu oraz ewentualnie adres email.

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
6. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd spółdzielni.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
8. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
10. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

## 2.3. Rejestr członków

### § 10

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało mu prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji;
  - 4) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów;
  - 5) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych;

- 6) zmiany danych określonych w punktach 1-5,
  - 7) datę przyjęcia w poczet członków lub datę nabycia członkostwa;
  - 8) datę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

### 2.3. Prawa członków

#### § 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 10) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 13) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 19) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  3. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w pkt. 11 i pkt. 14 oraz wysokość opłat za sporządzenie ich kopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Koszty wydania odpisów dokumentów przewidziane w ust. 1 pkt 11 i 14 ponosi członek wnoszący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawo 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 (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

## 2.4. Obowiązki członków

### § 12

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajmie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,

- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## 2.5 Ustanie członkostwa

### § 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 u.s.m.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego założycielem albo właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 9 ust.1.
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej
- 3) likwidacji Spółdzielni.

### § 15

1. Członek spółdzielni będący założycielem albo właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

### § 16

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną, będącą członkiem spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

## **2.6. Wpisowe i udziały**

### **§ 17**

1. Członek, który nabył członkostwo począwszy od dnia 9 września 2017 roku nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały za wyjątkiem wpłat przekraczających ilość, 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.

## **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

### **§ 18**

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 19**

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 20**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

#### **§ 21**

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **§ 22**

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 23**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członków na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przestać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 24**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członków na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### **4.ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 25**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.



2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### **4.1. Walne Zgromadzenie**

##### **§ 26**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

##### **§ 27**

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

##### **§ 28**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,**

## **§ 29**

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

## **§ 30**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Zebrania:
  - Członkowie Spółdzielni,
  - Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni i zawiadomieniami dostarczonymi do skrzynek na listy bądź lokali członków spółdzielni.

## **§ 31**

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał,

w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni.

### **§ 32**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 30. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw objętych porządkiem obrad do następnego Walnego Zgromadzenia, zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, a także skreślić z porządku poszczególne sprawy.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
  - b. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c. 2/3 głosów – dla odjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
  - d. 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
6. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

### **§ 33**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### **§ 34**

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 2 osób.

Do zadań komisji należy:

    - a) Sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
    - b) Sprawdzenie prawidłowości zwołania walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) Dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
    - d) Wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
  - 2) Komisję wyborczą w składzie 2 osób. Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej.

Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego.
  - 3) Komisję wnioskową w składzie 2 osób  
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
    - Wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
    - Na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowania projektu uchwały w tym zakresie.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

### **§ 35**

W przypadku, gdy frekwencja na Walnym Zgromadzeniu wynosi mniej, niż 10 Członków, za zgodą Walnego Zgromadzenia nie powołuje się Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, a jej zadania wykonuje prezydium. Zapisy w §34 ust.1 stosuje się odpowiednio.

### **§ 36**

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 10 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcie listy mówców,
  - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - f) zarządzenia przerwy w obradach. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

### **§ 37**

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i kolejność głosowania nad poszczególnymi wnioskami.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### **§ 38**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 5 – 7 spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje członkostwo w radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka rady przez dwie kolejne kadencje.

### **§39**

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają, członkowie Spółdzielni do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, w terminie wymienionym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

2. Zgłoszenie kandydatur członków rady nadzorczej odbywa się z podaniem:
  - Imienia i nazwiska kandydata,
  - Imienia i nazwiska osoby zgłaszającej. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
    - Zatrudnienia w Spółdzielni,
    - Prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
    - Pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
    - Zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
    - Liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
5. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.
6. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
7. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
9. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
10. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) Zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
  - b) Karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) Zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wynik głosowania.
12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

#### **§ 40**

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 30, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### **§ 41**

Postanowienia § 35 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### **§ 42**

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

#### **§ 43**

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 44**

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

#### **§ 45**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od daty odbycia Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

#### **§ 46**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **§ 47**

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

## **4.2. Rada Nadzorcza**

### **§ 48**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 5- 7 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

### **§ 49**

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

- a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
- b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia.
- c) ustania członkostwa w spółdzielni.
- d) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną.

### **§ 50**

W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w przypadkach określonych w § 49 najbliższe Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru uzupełniającego. Kadencja nowego członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji całej Rady.

### **§ 51**

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady wynagrodzenia określa regulamin Rady Nadzorczej.

### **§ 52**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię



praw jej członków,

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków, podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu,, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
  - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
  - 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
  - 18) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 19) uchwalanie regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej lokali,
  - 20) uchwalanie regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 21) uchwalanie regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobieranie opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 22) uchwalanie regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 23) uchwalanie regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 24) uchwalanie regulamin porządku domowego,
  - 25) uchwalanie regulamin Zarządu,
- W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

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

#### **§54**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie trzech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### **§55**

Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej, w celu jej ukonstytuowania, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.

#### **§56**

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

### **4.3. Zarząd**

#### **§57**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§58**

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym prezesa i członka zarządu – Gł. Księgowego .
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i członka zarządu, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Rada Nadzorcza może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.

## § 59

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

## § 60

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowej - kulturalnej,
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
  - 15) uchwalanie regulaminu wynagradzania pracowników spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

## § 61

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

## § 62

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

### **§63**

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **§ 64**

1. Zarząd może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu.
2. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

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

### **§65**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Zarząd w terminie 60 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

### **§66**

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

### **§67**

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

## **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **§68**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) Ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

#### **§69**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą, która ubiega się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której jest to prawo ustanawiane, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

#### **§70**

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 spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## **§71**

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 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 położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
- 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie - przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **§ 72**

Osoba, o której mowa w § 71, wnosi, wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## **§73**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 71 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## **§74**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują

roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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.

#### **§ 75**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadkach:
  - 1) Śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
  - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa.

#### **§ 76**

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

spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### **§77**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m..

### **§78**

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

### **§79**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust.1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

### **§80**

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

### **§81**

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. Przysługując 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 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.

## §82

1. Warunkiem wypłaty rynkowej lokalu, o której mowa w §81 ust.1 pkt.1 jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Warunkiem wypłaty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w §81 ust.1 pkt.2 jest:
  - a) Wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - b) 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 nieopróżnienia lokalu.
3. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu, jak też ze zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka.

## §83

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

### 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

## §84

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

#### **§85**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### **§86**

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

#### **§87**

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

#### **§88**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §105, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§89**

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

### **§90**

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

### **§91**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **§92**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorczą może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu. Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość lokalu, jednak nie niższej niż 70% tej wartości.
4. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorczą może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 105 statutu.

### **§93**

W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez spółdzielnię, na mocy art. 17<sup>12</sup> u.s.m., spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

### **§94**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **5.3. Odrębna własność lokalu**

### **§95**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
1. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi, wkład budowlany według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana

do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### **§96**

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§97**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

#### **§98**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 105 statutu.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### **5.4. Najem lokali**

#### **§99**

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu.
2. Wyboru najemcy lokalu dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może określić, że o kolejności wyboru ofert na najem lokali decydować może wynik przeprowadzonego przetargu i określić warunki przetargu.

#### **§100**

Najemca może być zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem substancji lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia oraz termin jego wpłaty określa Zarząd w umowie najmu.

## **§101**

Przedmiot najmu, prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu określają postanowienia umowy zawartej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.

## **6. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **6.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### **§102**

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) słaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) słaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - 3) słaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **6.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

#### **§103**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) słaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) słaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **7. Używanie lokali i opłaty.**

#### **§104**

1. Przydzielony członkowi lub wynajęty lokal może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
3. Szczegółowe zasady używania lokali w domach i innych obiektach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§105**

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 comiesięcznych opłat. Opłaty te są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłaty te są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni także obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
4. 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 mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Najemcy są zobowiązani do wnoszenia opłaty z tytułu najmu lokalu mieszkalnego względnie użytkowego (w tym garażu) w postaci czynszu określonego w umowie. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

## **§ 106**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 105 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, energii elektrycznej, opłat za tereny, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia mienia, konserwacji zasobów i inne koszty utrzymania nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w danej nieruchomości wspólnej.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-2 jest ustalana na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przewidzianych w danym roku.

4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ich rozliczanie oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z zastrzeżeniem ust. 5.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej (m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości pod względem ich przeznaczenia (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże). Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 107**

1. Opłaty, o których mowa w § 105 ust. 1- 5 winny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca bez dodatkowych wezwań.
2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 105 powstaje z pierwszym dniem miesiąca, w którym postawiono członkowi do dyspozycji lokal, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym nastąpiło faktycznie opróżnienie lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu lub przymusowego opróżnienia lokalu obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem przekazania lokalu osobie wyłonionej w drodze przetargu.
4. Od nieopłaconych w terminie należności, o których mowa w § 105 ust. 1- 5 Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.
5. Członek nie może samowolnie potrącać, ani obniżać swoich należności z opłat za używanie lokali należnych Spółdzielni.

### **§ 108**

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 105 ust. 1- 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zmian składników zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody i odbioru ścieków, wywozu odpadów i nieczystości oraz ich utylizacji, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 105 ust. 1- 5, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

### **§ 109**

1. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, potwierdzonych prawomocnym orzeczeniem sądowym, są zaliczane w następującej kolejności:
  - 1) na koszty postępowań sądowych,
  - 2) na odsetki za zwłokę,



- 3) na zaległe należności,
  - 4) na koszty zastępstwa procesowego,
  - 5) na opłaty bieżące.
2. Odstąpienie od zasady określonej w ust. 1 może nastąpić wyłącznie na wniosek członka Spółdzielni, w drodze indywidualnej decyzji Zarządu.

**§ 4. Dotychczasowy tytuł: „Dział V Gospodarka Spółdzielni” otrzymuje brzmienie:**

**„ 8. Gospodarka Spółdzielni”**

**§ 5. § 111 Statutu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej otrzymuje brzmienie:**

”

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy – są to środki zgromadzone do dnia 09 września 2017 roku tj. na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć między innymi następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy
  - 2) fundusz wkładów zaliczkowych
  - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określonymi w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach.”

**§ 6. § 112 Statutu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej otrzymuje brzmienie:**

”

1. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na podstawowej działalności operacyjnej, a nadwyżka lub niedobór zwiększa odpowiednio przychody lub koszty roku następnego.
2. Wynik finansowy pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa zwiększa fundusze Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie udziałowego, w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia

**§ 7. W § 113 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:**

”

3. W sprawach gospodarki Spółdzielni nie uregulowanych w statucie obowiązują przepisy innych ustaw.
4. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów obowiązujących ustaw i postanowień statutu. ”

**§ 8. W Statucie Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej skreśla się dotychczasowy tytuł „Dział VI Postanowienia końcowe”**

**§ 9. § 114 Statutu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej otrzymuje brzmienie:**

„Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.”

**§ 10. § 115 Statutu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej otrzymuje brzmienie:**

1. Do czasu zarejestrowania zmian statutu postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami obowiązującymi od dnia 09 września 2017 r. nowelizacji z 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy tej ustawy.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.”