

|

***Statut  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Na Kozłówce***

## SPIS TREŚCI

<b>ROZDZIAŁ I – Postanowienia ogólne.....</b>	<b>2</b>
<b>ROZDZIAŁ II – Członkowie spółdzielni .....</b>	<b>4</b>
A Nabywanie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	4
B Członkostwo właścicieli lokali.....	6
C Wpisowe i udziały.....	7
D Rejestr członków.....	7
E Ustanie członkostwa.....	7
F Prawa i obowiązki członków .....	9
G Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	10
<b>ROZDZIAŁ III – Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.....</b>	<b>12</b>
1. Postanowienia ogólne.....	12
2. Budowa lokali.....	12
3. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.....	13
4. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawienie gruntów.....	13
<b>ROZDZIAŁ IV – Tytuły prawne do lokali.....</b>	<b>14</b>
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	14
A. Powstanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.....	14
B Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.....	14
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	18
3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	19
A Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	19
B Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	20
C Inne przypadki przeniesienia własności lokalu .....	20
<b>ROZDZIAŁ V – Gospodarka spółdzielni.....</b>	<b>21</b>
1. Postanowienia ogólne .....	21
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	23
3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.....	24
4. Zaległości w opłatach.....	26
5. Zasady korzystania z lokali.....	26
6. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali.....	27
<b>ROZDZIAŁ VI – Organy spółdzielni.....</b>	<b>27</b>
1. Postanowienia ogólne .....	27
2. Walne Zgromadzenie.....	28
3. Rada Nadzorcza .....	33
4. Zarząd.....	37

## **ROZDZIAŁ I**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

#### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłówce” w Krakowie. Spółdzielnia używa skrótu „SM „Na Kozłówce”.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłówce” w Krakowie zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
  - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2013r.poz.1222 z późniejszymi zmianami/,
  - b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. 2017r.poz. 1560 z późniejszymi zmianami/,
  - c) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

#### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.
5. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### **§ 3**

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania 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,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości lub na podstawie uchwały właścicieli podjętej w oparciu o art. 26 ust.2 ustawy dotyczącej powierzenia zarządu spółdzielni,
  - 6) wynajem nieruchomości,
  - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 8) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

#### § 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 spółdzielnia:
  - 1) może prowadzić działalność inwestycyjną,
  - 2) może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości lub na podstawie uchwały właścicieli podjętej w oparciu o art. 26 ust.2 ustawy dotyczącej powierzenia zarządu spółdzielni,
  - 4) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności spółdzielni,
  - 5) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

#### § 5

Ilekcioć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) **„spółdzielni”** - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Kozłówce” w Krakowie;
- 2) **„statucie”** - rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w Krakowie;
- 3) **„Zarządzie”** - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w Krakowie;
- 4) **„Radzie”** - rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w Krakowie;
- 5) **„członku”** - rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w Krakowie;
- 6) **„ustawie”** - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: z 2013r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami/;
- 7) **„lokalu”** - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w art.2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali/ jedn. tekst Dz.U. z 2015r., poz.1892 z późniejszymi zmianami/;
- 8) **„lokalu o innym przeznaczeniu”** - rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) **„spółdzielczych prawach do lokali”** - rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) **„wartości rynkowej lokalu”** - rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz.U. z 2016r., poz.2147 z późniejszymi zmianami /;
- 11) **„osobie bliskiej”** – rozumie się przez to zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 12) **„użytkownika** - rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do

- lokalu”** lokal, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu oraz najemcę, a także osobę faktycznie korzystającą z lokalu;
- 13) „lokalu - zamiennym”** należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
- 14) „nieruchomości - wspólnej”** należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku osób posiadających tytuły prawne do lokali.

## **ROZDZIAŁ II**

### **CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.**

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

##### **§ 6**

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
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 prawo odrębnej własności.

##### **§ 7**

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 4) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.2 i 3 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 5,
- 5) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust.4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
  2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
  3. W przypadkach określonych w § 7 w ust. 1 Zarząd spółdzielni na posiedzeniu Zarządu, na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
  4. Członek jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 7 w ust.1.
  5. Jeżeli okoliczności określone w § 7 w ust.1 zaistniały przed dniem 09.09.2017 r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z mocy prawa z dniem 09.09.2017 r.
  6. Osoba, o której mowa w § 7 w ust. 1 jest zobowiązana w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 7 w ust.1 do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
    - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
    - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie jej przysługiwało prawo,
    - 3) miejsca zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,
    - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
    - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
    - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
    - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
  7. W przypadku zmiany danych, określonych w ust. 6, członek jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
  8. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego.
  9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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, 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 mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

## B. Członkostwo właścicieli lokali.

### § 8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. 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.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. Deklaracja podpisana przez przystępującego do spółdzielni powinna zawierać:
  - 1) imiona i nazwisko, miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej nazwa i siedzibę adres, rodzaj lokalu w zasobach, do którego przysługuje lub będzie jej przysługiwało prawo,
  - 2) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 1,
  - 3) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 4) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
  - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
  - 6) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1.
7. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji członek spółdzielni jest zobowiązany złożyć w formie pisemnej w siedzibie spółdzielni w terminie 14 dni od ich zaistnienia. W przypadku niepoinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie w poczet członków właściciela lokalu powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony w terminie 2 tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego o treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa.

13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są członkami spółdzielni, osoby te pozostają członkami spółdzielni.

### **C. Wpisowe i udziały.**

#### **§ 9**

1. Od dnia 09.09.2017 r. członek spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Zwrot wpłaconych udziałów możliwy jest jedynie w przypadku ustania członkostwa w spółdzielni, po zakończeniu roku obrachunkowego i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Członków.

### **D. Rejestr członków.**

#### **§ 10**

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający:
  - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu,
  - 5) zmiany danych określonych w punktach 1-4,
  - 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 7) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
2. Członek spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika spółdzielni.

### **E. Ustanie członkostwa.**

#### **§ 11**

Członkostwo spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
2. śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
3. ustania członkostwa z mocy prawa,
4. likwidacji spółdzielni,
5. orzeczenia sądu.

#### **§ 12**

Wystąpienie za wypowiedzeniem:

1. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia. Na wniosek członka spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd.
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.

### **§ 13**

Skreślenie:

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

### **§ 14**

Ustanie członkostwa z mocy prawa:

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### **§ 15**

Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia uchwały przez właścicieli lokali na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały określonej w zdaniu poprzednim, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

### **§ 16**

Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Członkostwo spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

### **§ 17**

Jeżeli członkowi przysługuje w 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 spółdzielni.

### **§ 18**

W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w §§ 14 - 17 Zarząd spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu, dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmiany w rejestrze członków.

### **§ 19**

W przypadku ustania członkostwa na podstawie § 11 pkt 4, 5 Zarząd zawiadamia w formie pisemnej o ustaniu członkostwa osobę, której to dotyczy, w terminie dwóch miesięcy, na wskazany przez nią adres.

## F. Prawa i obowiązki członków.

### § 20

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) udziału w walnym zgromadzeniu, wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
    - a) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na zasadach określonych w art.15 ustawy,
    - b) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
  - 3) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
  - 4) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
  - 6) zaznajomienia się z rejestrem członków,
  - 7) otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust.3 i 4,
  - 8) brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
  - 9) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej
  - 10) zgłaszania w trybie art. 8<sup>3</sup> ust.10 ustawy, projektów uchwał i żądań, zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
  - 11) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 12 ustawy,
  - 12) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 3 pkt 2 ustawy.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych, w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

5. 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.
6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.
7. Na stronie internetowej spółdzielni, powinien być udostępniony statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe po zalogowaniu się na stronie internetowej.

## **§ 21**

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy w wymaganej wysokości, jeżeli ubiega się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali i opłaty na działalność społeczną, oświatową i kulturalną, w wysokości określonej przez spółdzielnię,
- 4) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji,
- 5) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8) zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
- 9) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
- 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13) udostępnić lokal w celu jego modernizacji lub przebudowy, a w szczególności: wymiany instalacji m.in. centralnego ogrzewania, wodnej, elektrycznej, gazowej oraz wykonania robót polegających na zamontowaniu dodatkowych instalacji.

## **G. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

### **§ 22**

1. Wnioski i pisma członka, adresowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. Natomiast adresowane do Rady Nadzorczej w ciągu 3 miesięcy.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku lub pisma w tych terminach nie będzie możliwe, ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić

o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek lub pismo zostanie rozpatrzone. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

### **§ 23**

1. O sposobie załatwienia wniosku lub pisma członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku lub pisma powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 24 statutu i o skutkach niezachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów spółdzielni, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, powinny być doręczane członkowi za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

### **§ 24**

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 23 statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

### **§ 25**

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią, podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.

### **§ 26**

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. 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.

## **ROZDZIAŁ III**

### **ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH.**

#### **1. Postanowienia ogólne.**

##### **§ 27**

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
  - 2) ustanawiać na rzecz członków i osób niebędących członkami prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
  - 3) zbywać w drodze przetargu na rzecz członków spółdzielni i osób nie będących członkami prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
  - 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,
2. Spółdzielnia może budować i sprzedawać lokale jedynie na warunkach komercyjnych.

#### **2. Budowa lokali.**

##### **§ 28**

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 3) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

##### **§ 29**

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorczą zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu.

##### **§ 30**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych.

2. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

### **§ 31**

Z osobą zwaną w dalszej części „Inwestorem”, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach komercyjnych, spółdzielnia zawiera przedwstępną umowę sprzedaży lokalu. Umowa ta, zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie inwestora do zapłaty ceny w wysokości nie mniejszej niż koszty zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
- 2/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3/ inne postanowienia określone w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz w statucie lub wydanym na jego podstawie regulaminie.

### **3. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.**

#### **§ 32**

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### **4. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawienie gruntów.**

#### **§ 33**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni. Szczegółowe postanowienia dotyczące wynajmowania lokali mieszkalnych zawiera regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia może zawrzeć umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu z dotychczasowym najemcą. Warunkiem zawarcia

umowy jest wpłata wartości rynkowej lokalu przez dotychczasowego najemcę. Jest ona ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt najemcy przed zawarciem przedwstępnej umowy przeniesienia własności i nie ulega zmianie przy zawarciu umowy przyrzeczonej. Spłata wartości rynkowej może być przez Spółdzielnię rozłożona na raty na okres nie dłuższy niż 30 lat. Na poczet wartości rynkowej lokalu może być zaliczona kaucja zabezpieczająca wpłacona przez najemcę.

#### **§ 34**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zasady najmu lokali oraz dzierżawy gruntów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **ROZDZIAŁ IV**

#### **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.**

1. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**
- A. **Powstanie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### **§ 35**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
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 i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa między spółdzielnią a osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

- B. **Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### **§ 36**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
  - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa.

2. 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 dotyczących opłat, o których mowa w § 67 ust.1 i 3 statutu za okres co najmniej 6 miesięcy,
  - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
  - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 67 ust.1 i 3 statutu nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty. Przez zaległe opłaty rozumie się: zaległości bieżące i zasądzone przez sąd, odsetki, opłaty sądowe i egzekucyjne.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. 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.

### **§ 37**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust.2 § 37 statutu, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zgodnie z Regulaminem przetargu na określenie ceny rynkowej lokali mieszkalnych w SM „Na Kozłówce” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się do spółdzielni osób bliskich, które nie złożyły zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej.
4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasto, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.



5. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności lokalu bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 38**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie Art. 11 ust 2 ustawy, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej. 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.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust.1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części 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 nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust.3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek spółdzielni, zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.1 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.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonego w ust.1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### **§ 39**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo

zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3 statutu.

#### **§ 40**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek o którym mowa w ust.1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

#### **§ 41**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach określonych w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. 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, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba bliska 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 orzeczeniu 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 § 67 ust. 1 i 3 statutu.

#### **§ 42**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie 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.

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

### **§ 43**

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

### **§ 44**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. 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.

### **§ 45**

1. 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.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 48 ust.2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 46**

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.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

### **§ 47**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu lub osób z nim zamieszkałych, przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby 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 o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej do właściwego Sądu.

#### **§ 48**

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 nie wniesioną 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty zorganizowania przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się również kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3 statutu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

#### **§ 49**

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. Prawo odrębnej własności lokalu.**

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

#### **§ 50**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 51**

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 50 ust.1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

### **B. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

#### **§ 52**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal 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 § 67 ust. 1 i 3 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 53**

Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 52 ust.1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

### **C. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.**

#### **§ 54**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniosł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 55**

1. Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, w przypadku skorzystania przez spółdzielnię ze środków publicznych lub innych środków, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

2. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie beczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego pokrywa spółdzielnia.

## **ROZDZIAŁ V**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

#### **1. Postanowienia ogólne.**

##### **§ 56**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie ustawy i Statutu.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

##### **§ 57**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości, wraz z zakładowym planem kont, zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 58**

1. Zasadniczymi funduszami tworzonymi w spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy, który powstał przed dniem 09.09.2017 r. z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, który powstał przed dniem 09.09.2017 r. z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, który powstał przed dniem 09.09.2017 r. z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
  - 4) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz społeczno-oświatowo-kulturalny, powstający z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
  - 3) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, w ramach obowiązujących przepisów.

4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 59**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.

#### **§ 60**

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. W szczególności może być ona przeznaczona na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
  - 4) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 5) prowadzenie działalności inwestycyjnej.

#### **§ 61**

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) funduszu udziałowego,
  - 2) funduszu remontowego,
  - 3) funduszu społeczno-oświatowo-kulturalnego.
2. Sposób pokrycia straty bilansowej, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 62**

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody zwykłej większości tych członków spółdzielni. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

### § 63

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałą w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

### 2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### § 64

Spółdzielnia zarządza zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

1. nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
2. nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
3. lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2,
4. nieruchomościami niebędącymi własnością spółdzielni:
  - a. jeżeli właściciele tak zdecydowali w uchwale podjętej na mocy art. 27 ustawy,
  - b. na podstawie umowy cywilno-prawnej.

### § 65

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni:
  - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
  - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Nadwyżkę bilansową, na którą składają



się w szczególności dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na cele określone w § 60 ust.2 statutu.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

### **§ 66**

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego. Rozliczenie funduszu remontowego z właścicielami lokali dokonuje się jedynie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej /art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy/.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.**

### **§ 67**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i prawa odrębnej własności są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani 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 poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem ust.3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni nie mogą korzystać z nadwyżki bilansowej spółdzielni, o której mowa w § 65 ust.3 Statutu.
3. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię poprzez uiszczanie opłat określonych przez Radę. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

4. Za opłaty, o którym mowa w ust.1-3, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1- 3, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, przedstawić kalkulację opłat.
7. O zmianie wysokości opłat z zastrzeżeniem ust. 8 Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 - 2, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, a w szczególności energii, ciepłej i zimnej wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2, co najmniej na 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.
9. Zawiadomienia o zmianie opłat dokonuje się poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki odbiorczej użytkownika lokalu lub poprzez przesłanie zawiadomienia na podany przez użytkownika adres korespondencyjny lub adres e-mail. Z czynności dokonanego zawiadomienia użytkownika lokalu poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki odbiorczej sporządza się protokół podpisany przez osoby upoważnione przez spółdzielnię. W ten sam sposób dostarcza się wszelką korespondencję dotyczącą użytkowanego lokalu.
10. Osoby, o których mowa w ust.1-2 mogą kwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
11. Od niewniesionych w terminie opłat spółdzielnia pobiera odsetki w ustawowej wysokości.
12. Zarząd spółdzielni może w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach umorzyć w całości lub części ustawowe odsetki za opóźnienie od niewniesionych w terminie opłat, pod warunkiem spłaty zadłużenia podstawowego. Zasady umarzania odsetek określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
13. Pożytki i inne przychody z nieruchomości 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.
14. Pożytki i wydatki 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 oraz inwestycyjnej.

#### **4. Zaległości w opłatach.**

##### **§ 68**

1. Jeżeli użytkownik lokalu zalega z opłatami za używanie lokalu, o których mowa w § 67 ust. 1, 2 i 3 Statutu za okres co najmniej trzech miesięcy, Zarząd upoważniony jest do odcięcia centralnej ciepłej wody użytkowej w lokalu, do którego ten użytkownik posiada tytuł prawny.
2. W przypadku długotrwałych, co najmniej sześciomiesięcznych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 ust. 1, 3 Statutu, członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub uporczywego wykraczania przez tego użytkownika lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 ust. 1, 2, 3 Statutu, co najmniej za okres sześciu miesięcy lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

#### **5. Zasady korzystania z lokali.**

##### **§ 69**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

##### **§ 70**

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, w uzgodnionym terminie ściśle oznaczonym i podanym do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2016r., poz.1610 z późn. zm.)

### **§ 71**

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

### **6. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali.**

### **§ 72**

Postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

#### **1. Postanowienia ogólne.**

### **§ 73**

1. Organami spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

### **§ 74**

1. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem § 94 ust.2 statutu.

2. Członek spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem spółdzielni.

#### § 75

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów. Szczegółowe zasady wyborów do Rady Nadzorczej określa Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie”.
2. Wybory i odwołanie Członków Zarządu dokonywane są przez Radę Nadzorczą zgodnie z § 100 statutu.

#### § 76

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię, a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych, stanowiących dane osobowe na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
3. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

#### 3. **Walne Zgromadzenie.**

#### § 77

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 7.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.  
Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.  
Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania oryginału pełnomocnictwa przy podpisywaniu listy obecności, przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

6. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
7. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **§ 78**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
  - 2/ Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
  - 3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
  - 4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
  - 5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
  - 6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
  - 7/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
  - 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
  - 9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
  - 10/ Uchwalanie Statutu Spółdzielni i jego zmian.
  - 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
  - 12/ Wybór reprezentantów Spółdzielni na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na Zjazd Przedkongresowy Krajowej Rady Spółdzielczej.
  - 13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
  - 14/ Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
  - 15/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
2. Statut może zastrzec do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia podejmowanie uchwał również w innych sprawach

## **§ 79**

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.

2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz przynajmniej 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 94 ust. 5 statutu.

#### **§ 80**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, poprzez umieszczenie zawiadomienia w gablotach na klatkach schodowych budynków, w siedzibie spółdzielni, na stronie internetowej spółdzielni. Udokumentowanie umieszczenia zawiadomień na klatkach schodowych i w siedzibie spółdzielni, dotyczących posiedzenia Walnego Zgromadzenia, dokonuje w protokole komisja powołana przez zarząd. Protokół ten stanowi załącznik do protokołu z Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Radzie Spółdzielczej oraz członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

#### **§ 81**

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupelniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

#### **§ 82**

W Walnym Zgromadzeniu członkowie spółdzielni lub ich pełnomocnicy uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby uczestniczące w myśl statutu w Walnym Zgromadzeniu mogą zabierać głos, jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

#### **§ 83**

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani członkowie spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych lub mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoby będąc pełnomocnikami członków – osób prawnych.

#### **§ 84**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 79 i 80 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 85**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Przewodniczącego, Sekretarza oraz Asesora Walnego Zgromadzenia, którzy stanowią Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 86**

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
  - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób,
  - b) uchwał i wniosków, w składzie 3 osób,
  - c) wyborczą, w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad).
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje, określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić członkowie spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych lub mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstyтуują się, wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

#### **§ 87**

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.



### **§ 88**

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 25 % członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane: za, wstrzymujące się i przeciw uchwale. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

### **§ 89**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu. Przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§ 90**

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane, także w sprawach, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, obliczonych zgodnie z § 88 ust.2 statutu, z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.

### **§ 91**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. W przypadku gdy powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu, na skutek jego

wadliwego zawiadomienia, powództwo o uchylenie uchwały powinno być wniesione 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.

4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu, niebędący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### **3. Rada Nadzorcza.**

#### **§ 92**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń. Wynagrodzenie nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa, w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. z 2017 r. poz. 847/, obowiązujące w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, Członkowie Prezydium ryczałt miesięczny w wysokości 55% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a pozostali Członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.

#### **§ 93**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
  - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,

- d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
  - e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni.
  4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
  5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
  6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni i regulaminu organizacyjnego spółdzielni.
  7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
  8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
  10. Wybór członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy oraz ustalanie zasad ich wynagradzania.
  11. Odwołanie członków Zarządu.
  12. Występowanie do Zarządu spółdzielni z żądaniem, o którym mowa w art.16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
  13. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
  14. Podejmowanie uchwał dotyczących wysokości opłat za używanie lokali.
  15. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
  16. Uchwalanie następujących regulaminów:
    - 1/ Komisji rewizyjnej Rady Nadzorczej,
    - 2/ Komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi i terenami Rady Nadzorczej,
    - 3/ Organizacyjnego,
    - 4/ Zarządu,
    - 5/ Wynagradzania członków zarządu,
    - 6/ Przyjmowania w poczet członków, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali oraz o ustanowienie odrębnej własności lokali,
    - 7/ Wynajmowania lokali mieszkalnych,
    - 8/ Przetargu na określenie ceny rynkowej lokali mieszkalnych,
    - 9/ Rozliczeń finansowych spółdzielni z tytułu wkładów mieszkalnych i budowlanych,
    - 10/ Tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych,
    - 11/ W sprawie sposobu zlecenia robót budowlano-remontowych i usług finansowanych ze środków własnych spółdzielni,

- 12/ Wynajmowania lokali użytkowych i dzierżawy terenów,
- 13/ Rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku,
- 14/ Określającego obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zasobach spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- 15/ Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w spółdzielni mieszkaniowej „Na Kozłówce” i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali,
- 16/ Rozliczania kosztów energii cieplnej w lokalach,
- 17/ Rozliczania kosztów za dostawę wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 18/ Rozliczania kosztów za dostawę centralnej ciepłej wody użytkowej,
- 19/ Porządku domowego,
- 20/ Gospodarki finansowej,
- 21/ Kontroli wewnętrznej,
- 22/ Ustanawiania odrębnej własności lokali i ich sprzedaży najemcom,
- 23/ Działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej prowadzonej na rzecz członków spółdzielni,
- 24/ Inwestycyjnego określającego zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania cen lokali,
- 25/ Umarzania ustawowych odsetek za opóźnienie od nie wniesionych w terminie opłat,
- 26/ Kontroli i windykacji należności spółdzielni dotyczący lokali mieszkalnych,
- 27/ Przetargu na sprzedaż środka trwałego,
- 28/ Ustalania odpłatności za sporządzanie i wydawanie odpisów oraz kopii dokumentów,
- 29/ Polityka bezpieczeństwa danych osobowych,
- 30/ Wydawania identyfikatorów, pilotów i parkowania na parkingach będących w zarządzie spółdzielni.

#### **§ 94**

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
4. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa spółdzielni,
  - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
5. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 30 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 5 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.
6. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, wybór uzupełniający do Rady Nadzorczej do końca trwania danej kadencji winien się odbyć na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

## **§ 95**

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować, ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni, a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby bliskie członków Zarządu lub pełnomocników, a także osoby skazane za przestępstwo umyślne, ścigane z oskarżenia publicznego.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby bliskie członków Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. Jako działalność konkurencyjną w rozumieniu niniejszego statutu uznaje się :
  - 1/ wykonywanie na rzecz spółdzielni prac na podstawie umów cywilno- prawnych, członkostwo w radach nadzorczych spółek i innych podmiotów gospodarczych świadczących usługi na rzecz spółdzielni,
  - 2/ uczestniczenie jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność, o której mowa w pkt 1/,
  - 3/ najmowanie lokali użytkowych będących własnością spółdzielni oraz posiadanie spółdzielczych praw do lokali użytkowych znajdujących się na terenie spółdzielni.
5. Przed dokonaniem wyboru Rady Nadzorczej kandydaci zobowiązani są złożyć oświadczenie, że spełniają warunki określone w § 95 ust. 3 i 4.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. Członek Rady Nadzorczej może być także zawieszony przez Radę Nadzorczą w przypadku zalegania z opłatami na rzecz spółdzielni za korzystanie z lokalu. W takich przypadkach najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

## **§ 96**

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

## **§ 97**

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

## **§ 98**

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli została podjęta w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady Nadzorczej.
2. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### **4. Zarząd.**

##### **§ 99**

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) przyjęcia w poczet członków spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
  - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
  - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
  - 5) występowanie do sądu o wydanie orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) występowanie do sądu z żądaniem określonym w art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu,
  - 7) zawieranie wszelkiego rodzaju umów z członkami spółdzielni oraz osobami trzecimi,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
  - 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni.

##### **§ 100**

1. Zarząd składa się z 2-3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes Zarządu wybierany jest w drodze konkursu.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Do członków Zarządu ma zastosowanie § 95 ust. 3 , 4 i 5.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

##### **§ 101**

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
2. Powołanie pełnomocnika zgodnie z ust. 1 nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

#### **§ 102**

1. Uchwała Zarządu jest ważna jeżeli została podjęta w obecności co najmniej 2 członków Zarządu.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Zarząd uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.

#### **§ 103**

1. Oświadczenie woli składają za spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.

#### **§ 104**

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

***Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 14.06.2022 r.  
Uchwała 11/2022 i obowiązuje od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego tj. od 24 sierpnia 2022 r.***