

# **STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” w Wałbrzychu**

## **SPIS TREŚCI**

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**
- II. CZŁONKOWIE**
- III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**
- IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**
- V. PRZEKSZTAŁCENIE PRAW DO LOKALI, ZAMIANA LOKALI, PRZENOSZENIE PRAWA WŁASNOŚCI**
- VI. UZYWANIE LOKALI**
- VII. USTANIE CZŁONKOWSTWA**
- VIII. GARAŻE**
- IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI**
- X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**
- XI. PRZEPISY KOŃCOWE**

# **STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” w Wałbrzychu**

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§1**

Spółdzielnia nosi nazwę – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Wałbrzychu, zwana dalej Spółdzielnią.

### **§2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wałbrzych.
2. Spółdzielnia działa na terenie następujących miast: Wałbrzycha, Boguszowa-Gorc, Głuszyca, Jedliny Zdroju, Mieroszowa, Szczawna Zdroju.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### **§3**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu spółdzielni.
2. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i innych organizacji gospodarczych.

### **§4**

Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.

### **§5**

1. Celem spółdzielni jest zaspakajanie:
  - 1) potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
  - 2) potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.

### **§6**

1. Dla realizacji celu określonego w §5 spółdzielnia:
  - 1) może budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
  - 2) uchylono
  - 3) może budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - 4) może budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- 5) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 6) może budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym i powierzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 8) może prowadzić działalność gospodarczą, w tym: prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo-budowlane i inne,
- 9) prowadzi działalność kulturalną na rzecz swoich członków bezpośrednio, bądź w formie zleconej.

## **§7**

1. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z samorządami lokalnymi. Dla zapewnienia tego współdziałania spółdzielnia może stawiać do dyspozycji mieszkania uzyskane z eksmisji w zamian za dostarczenie lokali socjalnych dla osób wskazanych przez spółdzielnię na podstawie tytułów wykonawczych.

## **§8**

Przez lokale użytkowe spółdzielni należy rozumieć: lokale handlowe, usługowe, wytwórcze, garaże.

## **II. CZŁONKOWIE**

### **§9**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a także inne jednostki organizacyjne, które na mocy odrębnych przepisów mogą we własnym imieniu nabywać nieruchomości i inne prawa rzeczowe.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) wpłaciła na konto Spółdzielni środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany lub posiada książeczkę mieszkaniową zarejestrowaną w Spółdzielni.
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu) lub wkładu budowlanego w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy.
  - 3) małżonek jest członkiem Spółdzielni,

3. W poczet członków Spółdzielni może zostać przyjęta także osoba nie posiadająca zdolności do czynności prawnych lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

### **§10**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, stwierdzenie o jaki lokal: mieszkalny, użytkowy lub garaż się ubiega. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

### **§11**

1. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 10 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji, a w sprawach skomplikowanych w ciągu trzech miesięcy.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§12**

Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nie posiada praw do lokalu w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni lub nabyła prawa, ale nie odpowiada wymaganiom statutu, a w szczególności:

1. Została pozbawiona członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie, a przyczyna wykluczenia lub wykreślenia nie ustała.
2. Nabyła w drodze umowy, zapisu lub dziedziczenia lokal obciążony długami, a dług wobec Spółdzielni nie został uregulowany.

### **§13**

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a

następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.

2. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków oczekujących następuje zgodnie z art. 11 ust 2 ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych ( z późn. zm.) oraz postanowieniami statutu

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.

### **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§ 14**

1. Wpisowe dla Członków nowowstępujących do Spółdzielni wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dn. 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ( Dz.U nr 200 poz 1679 z 2004 r. z późn zmianami), a udział 500 zł.

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny lub garaż jest obowiązany zadeklarować jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy – 5 udziałów.

3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie spowoduje wykreślenie z rejestru członków.

4. Członek nabywający kolejne prawa do lokalu każdorazowo wnosi udział w wysokości określonej w §14 ust.1 statutu.

5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

6. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem tego zwrotu, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

7. Po śmierci członka spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.

8. W razie śmierci członka współmałżonek wspólnie zamieszkały jest przyjmowany w poczet członków z zaliczeniem wpisowego i udziałów wniesionych przez zmarłego członka.

#### **§15**

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni, za wyjątkiem osób wymienionych w art. 15 § 3 ustawy prawo spółdzielcze, które nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych,

2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni,

3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, w trybie przewidzianym w statucie,

- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia
- 5) uchylono
- 6) uchylono
- 7) uchylono
- 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i statutu,
- 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i wspólnych pomieszczeń i usług Spółdzielni,
- 11) uchylono ,
- 12) uchylono,
- 13) uchylono,
- 14) Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.  
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
- 15) Członek Spółdzielni ma prawo przeglądania na stronie internetowej Spółdzielni Statutu spółdzielni mieszkaniowej, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, a także protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych

## **§16**

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka lub właściciel odrębnej własności lokalu,
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów
- 8) w każdym czasie zezwolić upoważnionemu pracownikowi administracji Spółdzielni na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w

dodatkowe instalacje.

- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 10) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 11) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 12) zawiadamiać spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,

## **§17**

Członek spółdzielni nie odpowiada bezpośrednio wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.

## **§18**

1. Członkowi przysługuje prawo odwołania się w sprawach między członkiem a spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, a wyjątkowo także przy opóźnieniu nie przekraczającym 6 miesięcy, jeżeli odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami
2. Wnioski członków kierowane do zarządu powinny być rozpatrzone przez zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku członka w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie niesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała zarządu staje się ostateczna i może być wykonana.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej dotyczącej wykluczenia lub wykreślenia członka ze spółdzielni członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.  
W przypadku odwołań do Walnego Zgromadzenia winny one być przedmiotem obrad najbliższego zebrania.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. uchylone
8. Członek Spółdzielni może wystąpić do Sądu w sprawach między członkiem, a spółdzielnią

bez zachowania postępowania wewnątrzspółdzielczego. W przypadku zaskarżenia przez Członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym- postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu .

## **§18**

uchylone

## **§19**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.

## **§20**

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na pokrycie części członkowskiego kosztu budowy mieszkania.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal (mieszkalny lub użytkowy).
3. Wkładem garażowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego garaż.

## **§ 21**

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków . Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Członek Spółdzielni, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

## **§22**

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa

do lokalu, a ponadto powinna zawierać :

- 1). zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jego lok przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie
- 2). określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu
- 3). określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu
- 4). inne postanowienia określone w statucie

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

### **§23**

uchylone

### **§24**

uchylone

### **§25**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.

2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

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

2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r, za 6 miesięcy.

3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.

4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust.2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

## §26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w ust.2 . Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. O terminie przetargu oraz możliwości nabycia lokalu mieszkalnego przez członków oczekujących bez przetargu, spółdzielnia zawiadamia poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej i na stronie internetowej spółdzielni.

3. Członek oczekujący powinien zgłosić gotowość zawarcia umowy przed dniem przetargu. Wówczas przetarg zostaje unieważniony, a z członkiem oczekującym zostaje uzgodniony termin wpłaty wartości rynkowej lokalu. W przypadku niedotrzymania terminu wpłaty lub uchylenia się od zawarcia umowy członek oczekujący ponosi koszty ogłoszenia, oraz koszty przestoju lokalu.

4. W przypadkach losowych , na wniosek członka możliwe jest ustalenie dodatkowych terminów.

## §27

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (z późn. zm.), w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r.( z późn. zm.), a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

## §28

uchylone

## §29

uchylone

## §30

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 26 lub niedokonania czynności, o których mowa w ust. 3, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

## §31

uchylone

## §32

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

5) inne postanowienia określone w statucie.

2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

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

### **§33**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 32 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis art. 23 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r.(z późn. zm.) stosuje się odpowiednio.

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

### **§34**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków

umowy określonych w § 32 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

### **§35**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

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

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

4. 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.

5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§36**

uchylone

### **§37**

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

2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do

korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

### **§38**

uchylone

### **§39**

uchylone

### **§40**

uchylone

## **IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **§41**

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) uchylono
- 3) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych ,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne lub użytkowe.

### **§42**

Przydziały i umowy o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i użytkowych istniejące przed dniem 31.07.2007r. zachowują moc prawną.

### **§43**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części , jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez Członka albo osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.
3. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### **§44**

Ustanawianie praw do lokali wymienionych w §41 pkt. 1 i 3 następuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zmianami).

#### **§45**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady wynajmu lokali mieszkalnych określa Rada Nadzorcza.
4. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
5. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą uwzględniających także możliwość odstąpienia od przetargu
6. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
7. Do wynajmowania lokali w trybie § 45 statutu mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego ( dz.u.. nr 31 z 2005 r. poz 266 z późn. zmianami)

### **V. PRZEKSZTAŁCANIE PRAW DO LOKALI, ZAMIANA LOKALI, PRZENOSZENIE PRAWA WŁASNOŚCI**

#### **§46**

uchylone

#### **§47**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. ( z późn. zm.)
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o

gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§48**

uchylone

#### **§49**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (z późn. zm.)

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§50**

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 poniósł 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.

**§51**

uchylone

**§52**

uchylone

**§53**

Uchylone

**§54**

Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271 i Nr 200, poz. 1682).

**§55**

uchylone

**§56**

uchylone

**§57**

Zamiana mieszkania między osobą korzystającą z lokalu spółdzielczego na zasadzie umowy najmu i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji gminy lub innego właściciela uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania przez organ gminy lub innego właściciela.

**§58**

uchylone

**§59**

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym.

**§60**

uchylone

## VI. UŻYWANIE LOKALI

### §61

Lokale powinny być używane zgodnie ze swoim przeznaczeniem określonym w tytule prawnym (przydział, umowa)

### §62

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu.

3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną,

oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

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

10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

11. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

12. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1-2 i 4 zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2003.119.1116, z późn. zm)”

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

### §63

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Decyzje w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza .

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do

lokali.

#### **§64**

1. Opłaty, o których mowa w §62 powinny być uiszczane co miesiąc do dnia 20 każdego miesiąca. W uzasadnionych przypadkach zarząd może prolongować termin płatności do końca miesiąca za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu.
2. Członek nie może bez zgody spółdzielni potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
3. Od niezapłaconych w terminie należności, o których mowa w §62 Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości równej odsetkom ustawowym.

#### **§65**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, określa Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§66**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka spółdzielni.

#### **§67**

Wszelkie zmiany w układzie funkcjonalno-użytkowym mieszkań lub zmiany konstrukcyjne wymagają zgody Spółdzielni.

### **VII. USTANIE CZŁONKOSTWA**

#### **§68**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.
- 5) stwierdzenia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie art. 11 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r.( z późn. zm).

#### **§69**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego

dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## **§70**

uchylone

## **§71**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom doprowadzając do szkód majątkowych,
- 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
- 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uporczywie uchyla się od wykonania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności gdy nie uiszcza w terminie opłat za używanie lokalu,
- 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu uzyskania określonych uprawnień.

## **§72**

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni

2. Wykreślenie może nastąpić:

- 1) gdy członek utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 2) zbył lub zrzekł się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wypowiedział stosunku członkostwa,
- 3) zbył ekspektatywę prawa odrębnej własności, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wypowiedział stosunku członkostwa,
- 4) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 5) zbył lub utracił prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

- 6) posiada własność lokalu w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, w której Spółdzielnia nie wykonuje zarządu powierzonego,

### **§73**

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim jego wysłuchaniu

Zawiadomienia o posiedzeniu Rady wysyła się na podany przez Członka adres.

Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez Członka zmiany adresu pozwala na podjęcie przez Radę uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu bez udziału Członka .

2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić na piśmie Członka o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem podjętej uchwały w tym przedmiocie, w terminie dwóch tygodni od podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Wykluczony lub wykreślony Członek Spółdzielni ma prawo odwołać się od uchwały o wykluczeniu bądź wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia Członków, w terminie 30 dni od dnia otrzymania uchwały, może także zaskarżyć uchwałę

Rady Nadzorczej do Sądu, w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia Członkowi zaskarżonej uchwały, z zachowaniem przepisów art.42 prawa spółdzielczego.

4. Odwołujący się członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej na trzy tygodnie przed tym terminem.

5. Wykluczenie bądź wykreślenie staje się skuteczne z chwilą :

1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że Członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,

2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do Sądu uchwały Rady,

3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,

4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### **§74**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem od dnia wykreślenia osoby prawnej z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego rejestru osób prawnych.

## **VIII. GARAŻE**

### **§75**

1. Spółdzielnia może budować garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności garażu lub oddać w najem.
2. Przed przystąpieniem do budowy członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni wkład garażowy. Wysokość i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
3. Wynajmowanie garaży następuje na podstawie umów prawa cywilnego.

#### **§76**

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności garażu obowiązany jest wnieść wkład garażowy odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na garaż.

#### **§77**

Własnościowe prawo do garażu jest zbywalne, podlega dziedziczeniu i egzekucji.

#### **§78**

Do wygaśnięcia spółdzielczego prawa do garażu mają zastosowanie odpowiednio przepisy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

#### **§79**

Warunki korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem przed oddaniem garażu w używanie. Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

### **IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§80**

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

#### **§81**

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 80 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

2. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci , którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane za i przeciw uchwał.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

## **§82**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Wobec przekroczenia liczby 500 Członków Spółdzielni Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Dotyczy to również członków spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art.3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. ( z późn. zm.).
4. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.

## **§83**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia . Członek Rady Nadzorczej i Zarządu może być obecny, z prawem zabierania głosu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako Członek Rady Nadzorczej
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika ( w tym i przedstawiciela ustawowego).
5. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

## **§84**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i

- sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
  - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
  - 11) uchwalanie zmian statutu,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - 15) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 16) uchwalanie wysokości kosztów obciążających Członków działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej bezpośrednio przez Spółdzielnię lub zleconej innym podmiotom.

## **§85**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały o odwołaniu Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
2. Odwołanie, o którym mowa w pkt 1 może być przeprowadzone większością 2/3 głosów , w obecności co najmniej 50% wszystkich uprawnionych do głosowania.

## **§86**

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
2. Większość kwalifikowana wymagana jest :
  - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni, przy obecności co najmniej 100 członków uprawnionych do głosowania,
  - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej, przy obecności co najmniej 100 członków uprawnionych do głosowania,
  - c) 2/3 głosów przy obecności co najmniej 100 członków uprawnionych do głosowania - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia lub podziału Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów przy obecności co najmniej 100 członków uprawnionych do głosowania - dla

podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

e) Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej 100 członków uprawnionych do głosowania,

### **§87**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) 1/10 Członków Spółdzielni
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem , co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

### **§ 88**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części :
  - członkowie spółdzielni,
  - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybór Członków Rady Nadzorczej w zawiadomieniu należy podać informacje obejmującą tryb zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady

Nadzorczej , zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na Członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. Zawiadomienia dokonuje Zarząd Spółdzielni poprzez włożenie pisemnych informacji do euro-skrzynek przypisanych do lokali członków zamieszkałych bądź użytkujących lokale na terenie Spółdzielni oraz listem zwykłym członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu i członkom, którzy podali inny niż w deklaracji adres do korespondencji.

5. uchylone

6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 , w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.

8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

9. Zarząd zobowiązany jest do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

10. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

## **§ 89**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 88.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych Członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku , gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy Członkowie obecni na danej części walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

## **§ 90**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w pkt. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w pkt. 6, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 91

1. Obrady poszczególnych części walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny Członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie : Przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów , spośród członków Spółdzielni , następujące Komisje :
  - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie co najmniej 2 osób.  
Do zadań komisji należy :
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń

wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

2) Komisję Wnioskową w składzie co najmniej 2 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na :

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,

- na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,

3) Inne Komisje w miarę potrzeby.

4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

6. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji. Protokoły te przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

7. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

8. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzje o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

9. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

10. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz Przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej , głos może być udzielany poza kolejnością.

11. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag Przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

12. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

13. W sprawach formalnych Przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące :

a) sposobu głosowania,

b) głosowania bez dyskusji,

c) zakończenia dyskusji,

d) zamknięcia listy mówców,

e) zarządzenia przerwy

14. W dyskusji w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

15. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

16. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

17. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

18. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

19. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której została podjęta.

## **§ 92**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.

2. Protokoły z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 21 dni od dnia odbycia ostatniej części zebrania. Protokół z każdej części Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do Protokołu, treść podjętych Uchwał, wyniki głosowań.

3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla Członków Spółdzielni, Przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Na Protokół Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne Protokoły wszystkich jego części.

5. Zarząd na podstawie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podsumowując wyniki głosowania nad poszczególnymi Uchwałami, ustala które rozstrzygnięcie zostało przyjęte jako Uchwała Walnego Zgromadzenia, z podaniem liczby głosów opowiadających się za tym rozstrzygnięciem oraz liczby głosów przeciwnych.

5. Protokół z każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

6. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

## **§93**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## **§94**

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 osób wybranych spośród Członków Spółdzielni na okres

3 lat.

2. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca Członkiem spółdzielni- wskazana przez osobę prawną.

## § 95

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

2. Kadencja Rady trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbytego po 3-ch latach od wyborów.

3. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej może zgłaszać każdy członek Spółdzielni. Zgłoszenie powinno być dokonane na piśmie i poparte podpisami co najmniej 10 Członków i złożone w siedzibie Zarządu, w terminie do 15 dni przed terminem posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszenie powinno zawierać:

- a). imię i nazwisko i adres zamieszkania kandydata i jego pisemną zgodę na kandydowanie,
- b). imiona i nazwiska oraz adresy zamieszkania osoby zgłaszającej i osób popierających, a także podpisy tych osób.

4. Zarząd umieszcza na liście kandydatów wszystkie objęte zgłoszeniami kandydatury, o których mowa w ust. 3 w kolejności alfabetycznej i przedstawia powyższą listę pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

5. Kandydaci na Członka Rady Nadzorczej mają obowiązek uczestniczenia na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, a w szczególności :

- a) stwierdzają, iż nie są pracownikami SM „Górnik”,
- b) podają liczbę kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej SM „Górnik”,
- c) składają oświadczenie o nie zaleganiu z opłatami wobec SM „Górnik” za lokale mieszkalne oraz za lokal użytkowy, na podstawie którego nabył członkostwo,
- d) składają oświadczenia co do nie prowadzenia, a także zaprzestania prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.

6. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- a) odwołania,
- b) zrzeczenia się mandatu,
- c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

7. Na miejsce Członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, dokonuje się wyboru na najbliższym Walnym Zgromadzeniu innego Członka.

8. W przypadku, gdy ilość Członków Rady Nadzorczej nie daje możliwości prawomocnych obrad ( brak zachowanie quorum) Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

9. Jeżeli wszystkie mandaty do Rady Nadzorczej nie zostały obsadzone wskutek uzyskania jednakowej liczby głosów przez kilku kandydatów spośród tych kandydatów przeprowadza

się ponowne wybory na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Ponownych wyborów nie przeprowadza się w sytuacji gdy dotychczasowi kandydaci w liczbie przekraczającej ilość nieobsadzonych mandatów złożą pisemne oświadczenie o rezygnacji z kandydowania.

## **§ 96**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, z uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw Członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobami załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej Członków,
- 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch Członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8.) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 9) uchylone
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy,
- 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 12) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni
- 13) uchwalanie zasad budowy garaży, finansowanie ich oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 14) Podziału Walnego Zgromadzenia na części
- 15) powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu,
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykreślenie lub wykluczenie z rejestru Członków Spółdzielni,
- 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,

- 20) składanie sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu ,
  - 21) podejmowanie Uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu i innej jednostki organizacyjnej.
  - 22) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd,
  - 23) uchwalanie Regulaminu przetargów na lokale mieszkalne,
  - 24) uchwalanie Regulaminu korzystania przez Członków z dokumentacji Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich wyjaśnień i sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 97**

Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wyznaczeniu podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.

#### **§98**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego co najmniej jeden raz na dwa miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Członek Senior wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 Członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady , Komisjach Problemowych, Członkowie Rady otrzymują ryczałt miesięczny, w wysokości :
  - Przewodniczący Rady 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący Komisji 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
  - Pozostali członkowie 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę.”
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów dojazdów.

#### **§99**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

#### **§100**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, Sekretarz i Przewodniczący poszczególnych Komisji problemowych Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie i organizowanie działań Rady Nadzorczej i Komisji Rady oraz wykonywanie innych czynności zleconych przez Radę

Nadzorcą.

### **§101**

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

### **§102**

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

### **§103**

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i jego zastępcy wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorcą.
2. Członkami Zarządu mogą być także osoby nie będące członkami Spółdzielni.
3. Kandydat na Członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych i posiadać odpowiednie kwalifikacje i wykształcenie.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać poszczególnych Członków Zarządu.
5. Odwołanie Członka Zarządu wymaga pisemnego zawiadomienia wraz z uzasadnieniem.
6. Odwołanie, o którym mowa w pkt. 4 następuje większością 2/3 głosów przy obecności 2/3 członków Rady Nadzorczej.
7. Z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy przez powołanie.

### **§104**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia Członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej , kulturalnej i oświatowej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni, w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przekładanie do zatwierdzenia ich Walnemu Zgromadzeniu ,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8) udzielanie i odwoływanie pełnomocnictw,

9) współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu

### **§105**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach według ustalonego planu.

W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy Członkami Zarządu.

Podział czynności pomiędzy Członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§106**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek i osoba przez Zarząd do tego upoważniona - pełnomocnik.

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

3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub pisemnie jednemu z Członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **§107**

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu lub całego Zarządu.

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

3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub Członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania Członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W wypadku naruszenia przez Członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu Członka tego organu w pełnieniu czynności. Zwołanie Walnego Zgromadzenia odbywa się na wniosek Rady Nadzorczej, po złożeniu odwołania przez zawieszzonego Członka Rady do Walnego Zgromadzenia.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje decyzję rozstrzygającą o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego Członka Rady Nadzorczej.

6. Wykonawcą technicznym Walnego Zgromadzenia jest Zarząd, który zwoła je w ciągu

4 tygodni od daty złożenia odwołania, o którym mowa w ust. 4.

#### **§108**

Członek Rady Nadzorczej i Zarządu winny czynu lub zaniedbania przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście. Do odpowiedzialności Zarządu i pracowników mają zastosowanie przepisy kodeksu pracy.

#### **§109**

uchylone

#### **§110**

uchylone

#### **§111**

uchylone

#### **§112**

uchylone

### **X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§113**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.

#### **§114**

1. W spółdzielni tworzone są fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) uchylone
- 4) fundusz remontowy ,

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni , w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości :

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

#### **§115**

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości wg przepisów obowiązującej Ustawy o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta - wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia Członkom - Spółdzielni zapoznania się z nimi.

## **XI. PRZEPISY KOŃCOWE.**

### **§116**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni, prowadzenia rachunkowości i innych sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego oraz innych ustaw i przepisów k.c.
2. Rada Nadzorcza może określać w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni - w ramach obowiązujących ustaw i postanowień Statutu.

### **§117**

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w „Monitorze Spółdzielczym”, wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

### **§118**

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.

Niniejszy statut zawiera zmiany wprowadzone uchwałą nr 10/2010 Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się w roku 2010