

ZWIERZYNICKA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA W KRAKOWIE  
30-058 Kraków, ul. J. Lea 92  
Tel.: 12 637 11 05  
NIP: 675-00-07-162, REGON: 000485687

**SĄD REJONOWY**  
dla Krakowa-Sródmieścia w Krakowie  
**XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY**  
Krajowego Rejestru Sądowego  
31-547 Kraków, ul. Przy Rondzie 7  
tel. 12-349-20-66

# STATUT

## Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie

Tekst jednolity sporządzony przez Zarząd Zwierzynieckiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w Krakowie  
ze zmianą uchwaloną przez Walne Zgromadzenie w dniu  
2 czerwca 2023 roku Uchwałą NR 18/WZ/2023 (§ 122 ust. 3 )

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Teresa Janek

PREZES ZARZĄDU  
Kierownik Spółdzielni  
mgr inż. Jacek Radkowski

## SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	2
II.	CZŁONKOWIE, POWSTANIE CZŁONKOSTWA .....	3
III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	6
	A. Prawa członków .....	6
	B. Obowiązki członków .....	7
IV.	WPISOWE I UDZIAŁY .....	9
V.	CZŁONKOWIE, USTANIE CZŁONKOSTWA .....	10
VI.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....	10
VII.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....	12
	A. Postanowienia ogólne .....	12
	B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	14
	C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	19
	D. Odrębna własność lokalu .....	23
	a) Postanowienia ogólne .....	23
	b) Przedmiot odrębnej własności .....	25
	c) Umowa o budowę lokalu .....	27
	E. Najem lokali .....	29
VIII.	ZMIANA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI .....	29
	A. Zagadnienia ogólne .....	29
	B. skreślony	
	C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	31
	D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi bądź osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	32
IX.	- skreślony	
X.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	33
	A. Zasady ogólne .....	33
	B. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi .....	36
	C. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali .....	40
	D. - skreślony	
XI.	OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI ORAZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI BĄDŹ OSOBY NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALU .....	44
XII.	ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU .....	45
XIII.	ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	46
	A. Walne Zgromadzenie .....	46
	B. Rada Nadzorcza .....	57
	C. Zarząd .....	60
	D. i E. skreślone	
XIII <sup>1</sup> .	POSTANOWIENIA DODATKOWE .....	62
XIV.	LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI .....	63
XIV <sup>1</sup> .	PRZEPISY KARNE .....	64
XV.	PODZIAŁ, LIKWIDACJA, UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI .....	64
XV <sup>1</sup> .	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE .....	64
XVI.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	64

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Zwierzyniecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Krakowie.
2. Zwierzyniecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Krakowie – zwana dalej Spółdzielnią jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym i posiada osobowość prawną.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie na podstawie obowiązujących przepisów prawa i niniejszego Statutu.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. Ilekroć w tekście niniejszego Statutu jest powołana ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a jeśli powołane jest prawo spółdzielcze - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, lokali o innym przeznaczeniu, miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) - skreślony,
  - 2) - skreślony,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 6) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, a także praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz ułamkowego udziału w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 7) - skreślony,
- 7<sup>1</sup>) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 8) zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- 9) prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na rzecz członków i ich środowiska (świetlica, ogródek),
- 10) prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celów określonych w niniejszym paragrafie na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie, tj.: świadczenie usług konserwacyjnych, kserograficznych i usług transportowych.

#### § 4

##### 1. Dla realizacji celów Spółdzielni :

- a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - b) wdzierżawia grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym oraz wynajmuje lokale,
  - c) zbywa w drodze przetargów ograniczonych lub nieograniczonych prawo odrębnej własności wolnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz ułamkowych udziałów w garażach wielostanowiskowych w posiadanych zasobach,
  - d) organizuje przetargi na wyłonienie kandydata, na rzecz którego ustanowi odrębną własność lokali mieszkalnych, o których mowa w §§ 32 i 50 lub lokali o innym przeznaczeniu,  
Szczegółowe warunki przeprowadzania przetargów, o których mowa w pkt. c) i d) określają postanowienia regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Konserwuje, remontuje zasoby mieszkaniowe oraz obiekty towarzyszące i tereny zielone.
3. Spółdzielnia współdziała z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi, lub innymi podmiotami prawnymi na podstawie zawartych umów a w szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki prawa handlowego. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

#### § 4<sup>1</sup> - skreślony

## II. CZŁONKOWIE, POWSTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest 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, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
  3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
  5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
    - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
    - 2) nabycia ekspektatywy własności;
    - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
    - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
    - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 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 6;
    - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy.
  7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia,

*Chasik*

o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni.
2. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko przystępującego, datę urodzenia, numer PESEL, serię i nr dowodu tożsamości oraz miejsce zamieszkania.  
W przypadku osób prawnych – powinna zawierać jej nazwę, siedzibę, numery: NIP i REGON, osoby upoważnione do działania w jej imieniu, aktualny wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego (jako załączniki do deklaracji).

2<sup>1</sup>. - skreślony

3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel lub kurator.

## § 7

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.  
Osoba przyjęta w poczet członków zostaje wpisana do rejestru członków.
3. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni – Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie, w ciągu 14 dni od dnia podjęcia tej uchwały.

5. - skreślony

6. - skreślony

7. - skreślony

## § 8 - skreślony

## § 9

1. Członkowie Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający takiej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni.  
Przed organami statutowymi Spółdzielni reprezentowani są oni przez swoich ustawowych przedstawicieli lub kuratorów.
2. Osoba prawna działa w sprawach członkowskich przez swojego pełnomocnika.



### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

#### A. Prawa członków

##### § 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa wynikające z przepisów prawa oraz postanowień

Statutu, a w szczególności przysługuje mu:

- 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni jeżeli posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) - skreślony,
- 2<sup>1</sup>) Prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 3) - skreślony,
- 3<sup>1</sup>) Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika,
- 4) - skreślony,
- 4<sup>1</sup>) Prawo zaznajamiania się w lokalu Spółdzielni z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, sprawozdaniami biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego, jeśli podlegało badaniu, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem pkt 6<sup>1</sup>) na warunkach określonych w ust. 2 i 3,
- 5) Prawo do przeglądania rejestru członków, sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
- 6) - skreślony,
- 6<sup>1</sup>) 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,
- 6<sup>2</sup>) Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w pkt. 6<sup>1</sup> z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.  
Wysokość opłat z tego tytułu określa uchwała Rady Nadzorczej,
- 7) Prawo ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym Statucie,
- 8) Prawo żądania zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do tego lokalu po spełnieniu wymogów określonych ustawą,
- 9) - skreślony,
- 10) Prawo do rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę udziałów oraz zwrot wkładów, lub wartości rynkowej prawa, ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
- 11) Prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie, oraz do dochodzenia swoich praw na drodze sądowej,

- 12) - skreślony,
  - 12<sup>1</sup>) Prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia jeśli są sprzeczne z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzą w interesy Spółdzielni albo mają na celu pokrzywdzenie Członka,
  - 13) Prawo żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
  - 14) Prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 15) Prawo do współdecydowania o zmianie przeznaczenia pomieszczeń i urządzeń wspólnych,
  - 16) Prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z usług Spółdzielni według zasad określonych w Statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,
  - 17) Prawo do pisemnej informacji o terminie przeprowadzania: przeglądów stanu wyposażenia technicznego używanego lokalu, konserwacji urządzeń, remontu, a także innych prac wykonywanych w poszczególnych lokalach,
  - 18) Prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu.
- Osoby, z których pomocy członek korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Szczegółowe zasady zaznajamiania się z protokołami i uchwałami organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi (termin, miejsce) każdorazowo określa Zarząd Spółdzielni. Członek Spółdzielni zamierzający zapoznać się z tymi dokumentami ma obowiązek pisemnego wystąpienia z takim wnioskiem.

## B. Obowiązki członków

### § 11

1. Członek jest obowiązany w szczególności przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego, dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
2. - skreślony
3. Zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o każdej zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Utrzymywać użytkowany lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
5. Przestrzegać regulamin porządku domowego.





6. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.
7. Współdziałać w ochronie wspólnego dobra.
8. Przed wynajęciem lub oddaniem w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części - członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Przeznaczenie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego dla celów prowadzenia działalności gospodarczej wymaga zgody Spółdzielni.
11. W sytuacjach, o których mowa w ust. 8-10 członek może być również zobowiązany przez Zarząd Spółdzielni do przedłożenia zgody użytkowników lokali mieszkalnych położonych w danej klatce schodowej.
12. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
13. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, konserwacji, remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje.
14. Na żądanie Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal, jeżeli jest to niezbędne do usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody.
- 14<sup>1</sup>. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników, dokonania odczytu wskazań tych urządzeń, ich legalizacji i wymiany – po uprzednim powiadomieniu.
15. Uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat.
16. Terminowo uiszczać wymagane opłaty za używanie lokalu co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
17. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie.
18. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
19. Brać czynny udział w życiu Spółdzielni poprzez uczestnictwo w zebraniach przewidzianych w Statucie.



20. Obowiązki członka Spółdzielni zależne od tytułu prawnego do lokalu określa Dział Statutu pt. „Tytuły prawne do lokali”.
21. Ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terytorium RP lub nie zamieszkuje na terenie kraju.
22. W przypadku dłuższej nieobecności w miejscu zamieszkania przekraczającej okres 3 miesięcy - członek zobowiązany jest do wskazania osoby upoważnionej do reprezentowania Jego interesów przed Spółdzielnią.
23. Członek Spółdzielni ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię o zbyciu lokalu stanowiącego odrębną własność w terminie 14 dni od daty zbycia z równoczesnym wskazaniem nabywcy lokalu.

#### IV. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 12 - skreślony

§ 12<sup>1</sup>

1. - skreślony
2. - skreślony
3. - skreślony
4. - skreślony
5. - skreślony
6. - skreślony
7. - skreślony
- 7<sup>1</sup>. - skreślony
8. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej udział w wysokości nominalnej wpłaty.
9. Na żądanie członka zwrot wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu następuje nie później niż w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym uprawniony wystąpił z żądaniem zwrotu.
10. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
11. - skreślony
12. Zwrot udziałów, o którym mowa w ust. 8 i 9 może nastąpić wtedy, gdy nie zostały one przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni i następuje w trybie określonym w §§ 35, 54 Statutu.

## V. CZŁONKOWIE. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 13

1. 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) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 66 Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy.
3. 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.

### § 14

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą członka i Spółdzielni.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15 - skreślony

§ 16 - skreślony

### § 17

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 jej ustania.

§ 18 - skreślony

## VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 18<sup>1</sup>

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym

- zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

#### § 18<sup>2</sup>

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

#### § 19

1. Jeżeli przepisy niniejszego Statutu nie przewidują odrębnego trybu postępowania, od uchwał podjętych przez organy statutowe Spółdzielni służy członkowi odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu nadrzędnego nad tym, który podjął zaskarżoną uchwałę.
2. Od tej samej uchwały przysługuje tylko jednorazowe odwołanie.
3. Od uchwał Walnego Zgromadzenia odwołanie nie przysługuje.
4. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni i biegnie od dnia zawiadomienia członka o podjęciu dotyczącej go uchwały.
5. Zawiadomienie winno być dokonane na piśmie najpóźniej w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały i powinno zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o przysługującym środku odwoławczym.
6. Organ odwoławczy zobowiązany jest rozpatrzyć odwołanie w terminie jednego miesiąca od jego wniesienia, z wyjątkiem odwołania wniesionego do Walnego Zgromadzenia, które winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. - skreślony.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć odwołującemu odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
9. Uchwała organu odwoławczego jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 20 - skreślony



## § 20<sup>1</sup>

Niezależnie od możliwości odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym członek może dochodzić swoich praw na drodze postępowania sądowego. Wówczas postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## § 20<sup>2</sup> - skreślony

## VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

### A. Postanowienia ogólne

## § 21

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
  - a) zawierać umowy o budowę lokalu,
  - b) zawierać z członkami umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - c) ustanawiać na rzecz członków lub osób nie będących członkami prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu,
  - d) wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne ( z wyjątkiem przypadku określonego w §§ 32 i 50 Statutu) i lokale o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni, jeśli jest to gospodarczo uzasadnione.
3. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

## § 22

Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy tych lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

## § 23

1. Określenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, dokonuje się w dwóch etapach:
  - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
  - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 22 Statutu, stanowi podstawę określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami lub osobami nie będącymi członkami, wstępnej wysokości wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez nich zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
- 2<sup>1</sup>. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
3. Rozliczenie o którym mowa w ust.1 b) winno zostać dokonane przez Spółdzielnię w terminie określonym w ustawie. Rozliczenie to zatwierdza Zarząd w formie uchwały.

#### § 24

1. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, a zawierający w szczególności:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji i sposobu jej finansowania,
  - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji, w tym m.inn. narzut kosztów zarządu ogólnego,
  - 3) określenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury, lub wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie składników kosztów budowy części mieszkalnej, których rozliczenia na poszczególne lokale mieszkalne nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego mieszkania (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
  - 7) zasady ustalenia wartości nieruchomości gruntowych lub prawa użytkowania wieczystego gruntów pozyskanych w latach wcześniejszych, na których realizowana jest inwestycja,
  - 8) zasady odpowiedzialności finansowej osoby zawierającej umowę o budowę lokalu za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu. Przy zawieraniu umów o budowę osoba ta potwierdza fakt zaznajomienia się z regulaminem.

#### § 25

Jeśli wskutek nie wniesienia przez osobę zobowiązaną w terminie wymaganych wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany Spółdzielnia poniosła szkodę (zaciągnęła kredyt,



wypłaciła kary umowne, zapłaciła odsetki od nieterminowo regulowanych faktur, itp.) osoba ta ponosi pełne ryzyko z tym związane i zobowiązany jest do naprawienia szkody z tego tytułu.

## B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia do używania przydzielonego lokalu przez członka Spółdzielni i osoby z nim zamieszkujące przez czas nieoznaczony oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie na warunkach określonych przepisami prawa i niniejszym Statutem.
- 2.- skreślony.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### § 27

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

### § 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane z zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.  
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni w terminie 14 dni od daty podjęcia tej czynności.



5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 29 - skreślony

§ 30 - skreślony

§ 31

1. - skreślony.
2. - skreślony.
3. - skreślony.
4. - skreślony.

§ 31<sup>1</sup>

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 104<sup>2</sup>, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 104<sup>2</sup>, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 staje się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.



- 6: Roszczenie, o którym mowa w ust. 5, 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.

### § 32

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 31<sup>1</sup> ust. 5-6 oraz § 34 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu w sposób określony w ust. 2.
2. Ogłoszenie o przetargu publikuje się w codziennej prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na bramach wejściowych budynków Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. 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.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu w trybie określonym w § 35. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni. 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.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 § 104<sup>2</sup> Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

### § 32<sup>1</sup>

1. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 31<sup>1</sup> ust. 5-6
  - b) osoba, o której mowa w § 34 ust. 1 zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. 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, o którym mowa w Art. 10 ust. 2 ustawy.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, 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.
- 3<sup>1</sup>. Zwrot wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części z uwzględnieniem ust. 4 następuje w terminie 30 dni od spełnienia warunków, o których w ust. 3 pkt 1) i 2).
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 104<sup>2</sup>, 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. 2, 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. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

### § 33

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 104<sup>2</sup>.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## § 34

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 31<sup>1</sup>, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 104<sup>2</sup>.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 32 ust. 5 i 6 Statutu.
5. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu oraz przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

## § 35

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu wartości rynkowej lokalu ustalonej zgodnie z § 32 ust. 5 i 6 według stanu na dzień przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka, po potrąceniu kwot należnych Spółdzielni powinna być dokonana:
  - a) z tytułu wartości rynkowej lokalu ustalonej zgodnie z § 32 ust. 5 i 6 - nie później niż w ciągu dwóch tygodni od zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności na rzecz osoby, która wygrała przetarg, o którym mowa w § 32, a w przypadku wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od przedłożenia Spółdzielni postanowienia o nabyciu spadku, a jeśli spadkobierców jest kilku - w terminie 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni postanowienia o dziale spadku,
  - b) - skreślony
  - c) z tytułu udziałów - nie później niż w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo.

- 3: Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty wartości rynkowej lokalu przed upływem czterech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zajmowanego przez byłego członka i osoby, które prawa od niego wywodzą.
4. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu po wygaśnięciu lokatorskiego prawa jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Roszczenie o wypłatę udziałów oraz z tytułu zwrotu wartości rynkowej lokalu ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

### § 36

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

3. – skreślony.

### C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 37 - skreślony

#### § 38

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. - skreślony.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. - skreślony.

- 6: 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.
7. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.  
Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

§ 39 - skreślony

§ 40 - skreślony

§ 41 - skreślony

§ 42 - skreślony

§ 43

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 44 - skreślony

§ 45

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

§ 46

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 104<sup>2</sup> - 104<sup>3</sup>, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.  
Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Przez długotrwałą zaległość, o której mowa w ust. 1 należy rozumieć okres co najmniej sześciu miesięcy.

#### § 47

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka bądź 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 sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni w terminie 14 dni od daty podjęcia tej czynności.

#### § 48

Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie z korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 49 - skreślony

#### § 49<sup>1</sup>

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu oraz przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

#### § 50

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona do otrzymania tej wartości. 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. Postanowienia § 32 Statutu stosuje się odpowiednio.
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 nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz poniesione przez Spółdzielnię koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia ma prawo potrącić z wypłacanej uprawnionemu wartości rynkowej lokalu swoje wierzytelności powstałe w związku z eksploatacją lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, zgodnie z § 49<sup>1</sup> Statutu.
5. - skreślony.

## § 51

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 sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności, o których mowa w § 50 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu i wypłata z tego tytułu następuje w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy z nabywcą prawa.

## § 52

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

## § 53

Rozliczenie z byłym członkiem osobą nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu następuje na dzień przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni według wartości rynkowej lokalu określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

## § 54

1. - skreślony.
2. Rozliczenie z tytułu udziałów winno nastąpić nie później niż w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo.
3. - skreślony.
4. Roszczenia o wypłatę udziałów oraz z tytułu zwrotu wartości rynkowej lokalu ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

## § 55

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

## § 56

Postanowienia niniejszego rozdziału pkt. C § 38 ust. 1,3,4,6,7, §§ 45, 46, 47, 50, 51, 52, 55 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

### D. Odrębna własność lokalu.

#### a) Postanowienia ogólne

## § 57

W zakresie nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem art. 27 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 58

1. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
2. Ustanawianie prawa odrębnej własności lokali i przeniesienie własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
3. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.
4. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
5. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali nie wyodrębnionych (tj. udział Spółdzielni) w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
6. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
7. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 5 i 6, niezbędne jest określenie oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.





8. W przypadku, gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w ust. 3 określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele.

#### § 59

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5 i § 6 Statutu.

#### § 60

1. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy ww. ustawy.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom spółdzielczych praw do lokali.
4. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. Obowiązki Spółdzielni i właścicieli w sytuacjach o których mowa w ust. 2 i 4 określa Art. 24<sup>1</sup> i Art. 26 ustawy oraz §109<sup>1</sup> Statutu.

#### § 61

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat 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 - Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. Przez długotrwałą zaległość, o której mowa w ust. 1 należy rozumieć okres co najmniej sześciu miesięcy.

## b) Przedmiot odrębnej własności

### § 62

1. Odrębna własność lokalu może być ustanawiana:
  - a) na rzecz członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§ 88),
  - b) na rzecz członków Spółdzielni bądź osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 90),
  - c) na rzecz najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu (§ 75 ust. 2),
  - d) na rzecz osób wskazanych przez członka Spółdzielni w umowie o budowę lokalu (§ 66).
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

### § 63

1. W przypadku, gdy odrębna własność lokalu ustanawiana jest na rzecz osób wymienionych w § 62 a, b i c – to określenie przedmiotu odrębnej własności lokali, w poszczególnych nieruchomościach następuje na podstawie uchwał Zarządu Spółdzielni sporządzonych w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 powinna określać:
  - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje,
  - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
  - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
  - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
    - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
    - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów, przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,
    - c) - skreślony,
    - d) - skreślony.

3. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale Zarządu Spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy § 58 ust. 5-8 Statutu.
4. Uchwały, o których mowa w ust. 1, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni bądź osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub Spółdzielni Mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.
5. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
  - 1) - skreślony,
  - 2) - skreślony,
  - 3) - skreślony.

#### § 64

1. Projekty uchwał, o których mowa w § 63 ust. 1. Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi Spółdzielni wnioski dotyczące zmian tej uchwały.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust.2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd Spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia chyba że zostanie zaskarżona do sądu na podstawie przepisu ust. 5.



## § 65

Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.

### c) Umowa o budowę lokalu

## § 66

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) inne postanowienia, a w szczególności:
    - a) określenie tytułu prawnego Spółdzielni do terenu, na których będzie usytuowany budynek,
    - b) wstępne określenie wkładu budowlanego, sposobu i terminu jego wpłaty,
    - c) określenie terminu realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
    - d) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
    - e) wskazanie osób, na rzecz których ma być ustanowiona odrębna własność lokalu,
    - f) zasady finansowania inwestycji,
    - g) określenie kar umiownych oraz zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
    - h) określenie trybu zgłaszania do Spółdzielni wad i usterek lokalu,
    - i) tryb i termin rozwiązania umowy.
2. Osoba, o której 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 jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## § 67

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 66 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 68

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 66 ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 66 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 66 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. Terminy wypowiedzenia ustala każdorazowo umowa o budowę lokalu.

## § 69

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 66 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 66 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 70

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

## § 71

Postanowienia niniejszego rozdziału pkt. D stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.



## E. Najem lokali

### § 72

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na brak popytu i w innych sytuacjach uzasadnionych ważnym interesem Spółdzielni
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.

### § 73

Najem lokali mieszkalnych, o których mowa w § 72 odbywa się według zasad przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego oraz ustawą o ochronie praw lokatorów na warunkach określonych w zawartych umowach.

### § 74

1. Lokale o innym przeznaczeniu, miejsca postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym i tereny będące własnością Spółdzielni mogą być wynajmowane lub dzierżawione osobom fizycznym i prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i społecznie uzasadnione.
2. Dobór osób, o których mowa w ust. 1 opierać się winien na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni z uwzględnieniem zasad współżycia w budynkach mieszkalnych określonych regulaminem porządku domowego.
3. Warunki najmu lokali Spółdzielni miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym, warunki dzierżawy terenu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą (dzierżawcą) z zastosowaniem obowiązujących przepisów prawa.
4. Przed objęciem przedmiotu najmu najemca zobowiązany jest wnieść kaucję zabezpieczającą należności czynszowe i utrzymanie lokalu w należytych stanie. Zasady zwrotu kaucji każdorazowo określa umowa.
5. Wysokość kaucji i czynszu najmu lub dzierżawy według stawek wolnorynkowych oraz prawa i obowiązki najemcy lub dzierżawcy określa umowa.

## VIII. ZMIANA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### A. Zagadnienia ogólne

### § 75

1. Członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu na warunkach określonych w § 88 i § 90.

2. 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 zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
3. Wnioski członków, bądź osób nie będących członkami Spółdzielni o przeniesienie własności lokali powinny być zrealizowane w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku. Spółdzielnia jest obowiązana uzgodnić termin zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.

§ 76 - skreślony

§ 77 - skreślony

§ 78 - skreślony

§ 79 - skreślony

#### § 80

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków bądź osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów prac przygotowawczych, o których mowa w ust. 1. określa Rada Nadzorcza.
3. Wydatki związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych Spółdzielni przez Gminę Kraków na prawo własności rozliczane będą oddzielnie dla każdej nieruchomości, której dotyczą i pokrywane będą w całości przez członków, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności, oraz przez osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także przez właścicieli lokali położonych w danej nieruchomości.

#### § 81

Członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze - prawo do lokalu lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Spółdzielnię. Termin ten, nie dłuższy niż dwa miesiące, powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 82

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

### § 83

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokali jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości nieruchomości wspólnej koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu nawet, jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy ustanowienia i przeniesienia własności oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

B. - skreślony

§ 84 - skreślony

§ 85 - skreślony

§ 86 - skreślony

§ 87 - skreślony

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 88

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 104<sup>2</sup> Statutu.

§ 88<sup>1</sup> - skreślony

### § 89

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 88, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 34 ust. 1 jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku nie stosuje się § 34 ust. 4 Statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.





- D. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi bądź osobie niebędącej członkiem Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 90

1. Na pisemne żądanie członka bądź osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z uprawnionym umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 104<sup>2</sup>-104<sup>3</sup> Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni bądź osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu w nieruchomościach, dla których uchwała Zarządu określająca przedmiot odrębnej własności weszła w życie przed 1stycznia 2007r., Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na uprawnionego ułamek udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w ust. 1.
3. W nieruchomościach, dla których uchwała Zarządu określająca przedmiot odrębnej własności weszła w życie po 31 grudnia 2006r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni bądź osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na uprawnionego ułamek udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są proporcjonalne do powierzchni miejsca postojowego po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w ust. 1.
4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 2 i 3, pokrywają w odpowiednich ułamekowych częściach te osoby.

#### § 91

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi bądź osobie niebędącej członkiem spółdzielni której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.



## § 92

Po śmierci członka Spółdzielni bądź osoby niebędącej członkiem spółdzielni, który wstąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu w trybie określonym w § 90 jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni bądź osobę nie będącą członkiem spółdzielni której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo.

## § 93 - skreślony

### IX. ZAMIANA LOKALI - skreślony

## § 94 - skreślony

### X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### A. Zasady ogólne

## § 95

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
- 2<sup>1</sup>. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w ramach przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

## § 96

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.  
Po upływie roku obrachunkowego Spółdzielnia sporządza roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego, jeżeli podlega ono badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

## § 97

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:

- a) fundusz udziałowy utworzony z wpłat udziałów członkowskich.
- b) fundusz zasobowy utworzony z wpłat przez członków wpisowego oraz powstający z przeznaczenia części nadwyżki bilansowej, lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- a) fundusz remontowy Spółdzielni jako całości; źródłami finansowania tego funduszu są:
  - pożytki uzyskane przez Spółdzielnię z pozostałej działalności (nadwyżki bilansowej przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia),
  - innych źródeł,
- b) fundusz remontowy wyodrębniony dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 101<sup>3</sup> Statutu; źródłami finansowania tego funduszu są:
  - odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi tworzone od wszystkich typów lokali,
  - kwoty otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
  - pożytki uzyskane przez Spółdzielnię z pozostałej działalności (nadwyżki bilansowej przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia),
  - inne źródła (w tym: darowizny).

Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy ustalana jest w ramach danej nieruchomości, o której mowa w § 101<sup>3</sup> Statutu na tych samych zasadach zarówno dla lokali mieszkalnych jak i lokali o innym przeznaczeniu, dotyczy to także lokali stanowiących mienie Spółdzielni.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

W przypadku nieruchomości wielobudynkowych, w których nie wszystkie budynki wyposażone są w urządzenia dźwigów osobowych tworzy się odrębny fundusz remontowy dla poszczególnych budynków,

- c) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów,
- d) inne fundusze celowe tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.

3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w ust. 2 pkt a), b) i d) określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą."

## § 97<sup>1</sup>

1. Spółdzielnia może tymczasowo finansować ze środków obrotowych koszty remontów w poszczególnych nieruchomościach gdzie konieczne do wykonania remonty wynikające z przepisów prawa, decyzji administracyjnej lub zaleceń uprawnionych instytucji przekraczają możliwości funduszu remontowego tych nieruchomości.

2. Wyniki ujemne (zadłużenie wewnętrzne) na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach podlegają spłacie w następnych okresach rozliczeniowych.
3. Decyzję o tymczasowym finansowaniu ze środków obrotowych kosztów remontów w wyodrębnionych nieruchomościach podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały.
4. Wyniki ujemne (zadłużenie wewnętrzne) na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie mogą przekraczać wartości czteroletniego odpisu na fundusz remontowy tych nieruchomości obowiązującego w roku powstania wyników ujemnych (zadłużenia wewnętrznego).
5. Okres zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie może być dłuższy niż 4 lata (48 miesięcy). W celu dotrzymania powyższych okresów Rada Nadzorcza może zwiększyć wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
6. W ciągu okresu zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie może nastąpić zmniejszenie wysokości odpisu, o którym mowa w ust 4.

#### § 98

1. Zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z przepisów prawa podatkowego, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - 1) funduszu zasobowego,
  - 2) funduszu udziałowego.Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 3 ust.2 pkt. 7<sup>1</sup> Statutu a przychodami z opłat, o których mowa w § 104<sup>2</sup>-104<sup>5</sup> zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 99

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.



## § 100

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek w ramach najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.  
Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego bądź pożyczki i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością lub członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokali na tej nieruchomości. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.

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

### § 101 - skreślony

#### § 101<sup>1</sup>

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd 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.

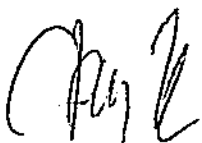
#### § 101<sup>2</sup>

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 kilku budynków (w tym, także: wbudowane lokale wyposażone w urządzenia

- techniczne) oraz nieruchomości na których znajdują się drogi, dojścia, zieleń i mała architektura,
- 3) nieruchomości niezabudowane.
  2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploataowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danej grupy budynków.
  3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków z wynajmowania lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
  4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie danej grupy budynków korzystających z tych nieruchomości.
  5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni będących członkami Spółdzielni, za wyjątkiem nieruchomości przeznaczonych pod budowę jako nowe zadanie inwestycyjne. Koszty tych nieruchomości obciążają to zadanie inwestycyjne.
  6. 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.

#### § 101<sup>3</sup>

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. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości,



- 3) w przypadku gdy nie wszystkie budynki wchodzące w skład danej nieruchomości wyposażone są w urządzenia dźwigów osobowych ewidencja i rozliczenie o których mowa w pkt 1 i 2 prowadzone są odrębnie dla każdego budynku.

## § 102 - skreślony

### § 102<sup>1</sup>

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 101<sup>3</sup> ust. 1 Statutu, zalicza się w szczególności:
  - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste obciążające tę nieruchomość,
  - 2) podatek od nieruchomości obciążający tę nieruchomość,
  - 3) koszty ubezpieczenia budynku oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomością,
  - 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
  - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i oświetlenia zewnętrznego oraz napędu urządzeń technicznych,
  - 6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
  - 7) koszty centralnego ogrzewania,
  - 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 10) koszty wywozu odpadów komunalnych,
  - 11) koszty konserwacji budynku, w tym: instalacji w którą wyposażony jest budynek,
  - 12) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku określonych w prawie budowlanym,
  - 13) koszty utrzymania i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
  - 14) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 15) odpisy na fundusz remontowy budynku,
  - 16) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach,
  - 17) koszty wynagrodzeń wraz z narzutami pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
  - 18) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
  - 19) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło, tj.: koszty dokonywania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, koszty legalizacji i wymiany tych urządzeń,
  - 20) koszty monitoringu.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – przebudowę, modernizację lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast bieżąca konserwacja – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. 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. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności przychody z tytułu:

- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
- 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
- 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
- 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
- 5) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.

### § 103 - skreślony

#### § 103<sup>1</sup>

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu odpadów komunalnych,
  - 5) odpisy na fundusz remontowy budynku,
  - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
  - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

#### § 103<sup>2</sup>

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólne Spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, zalicza się koszty utrzymania świetlicy oraz koszty prowadzonej działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej.
3. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni i osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może



zawrzeć ze spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno – kulturalnych i oświatowych.

#### § 104 – skreślony

#### C. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

##### § 104<sup>1</sup>

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 101<sup>3</sup> Statutu.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku oraz planu funduszu remontowego, sporządzanych z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali i odpisów na fundusz remontowy – określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

##### § 104<sup>2</sup>

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 oraz zobowiązani są do świadczenia na fundusz remontowy.

##### § 104<sup>3</sup>

Osoby nie będące 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 § 102<sup>1</sup> ust.3 oraz § 101<sup>2</sup> ust.3 Statutu oraz zobowiązani są do świadczenia na fundusz remontowy.

##### § 104<sup>4</sup>

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 oraz zobowiązani są do świadczenia na fundusz remontowy.

## § 104<sup>5</sup>

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 102<sup>1</sup> ust.3 oraz § 101<sup>2</sup> ust.3 Statutu oraz zobowiązani są do świadczenia na fundusz remontowy.

## § 105

Regulamin, o którym mowa w § 104<sup>1</sup> ust. 3 Statutu powinien zawierać w szczególności:

- a) określenie jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (stanowiska kosztów),
- b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, itp.),
- c) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
- d) okresy rozliczeniowe dotyczące rozliczenia mediów,
- e) terminy rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu opłat za media, pobranych zaliczkowo w okresie rozliczeniowym,
- f) wysokość opłaty ryczałtowej za dostarczanie korespondencji na adres korespondencyjny w przypadku osób wskazujących na taki adres komunikowania się ze Spółdzielnią.

## § 106

1. Opłaty o których mowa w § 104<sup>1</sup>- 104<sup>5</sup> Statutu powinny być uiszczane z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub najemcy lokalu do dyspozycji bądź nabycia prawa do lokalu, a ustaje z dniem zbycia lub przekazania lokalu Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.  
Zarząd może w uzasadnionych przypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek lub ich części pod warunkiem uregulowania należności głównej.
4. Członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni i najemca nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu bądź czynszu najmu.
5. Za opłaty o których mowa w § 104<sup>1</sup>- 104<sup>5</sup> Statutu solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich



- zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

#### § 107

1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków Spółdzielni i właścicieli nie będących członkami Spółdzielni bądź osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 1<sup>1</sup>. O zmianie wysokości opłat poza wymienionymi w ust.1, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków Spółdzielni i właścicieli nie będących członkami Spółdzielni bądź osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 1<sup>2</sup>. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat o których mowa w ust. 1 i ust. 1<sup>1</sup> doręczane jest przez umieszczenie go w skrzynce oddawczej (na listy) osobom posiadającym prawa do lokali, a osobom podającym adres do korespondencji doręczane jest listem zwykłym na podany adres.  
Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat jest wydrukiem elektronicznym i nie wymaga podpisu, zawiera tylko imię i nazwisko osoby sporządzającej ten wydruk.
2. Członkowie Spółdzielni, właściciele nie będący członkami Spółdzielni bądź osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali 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.
3. - skreślony.
4. - skreślony.

#### § 108

1. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obciążane pełnymi kosztami przypadającymi na ich lokale ustalonymi w sposób określony w §104<sup>2</sup> Statutu z zastrzeżeniem § 102<sup>1</sup> ust.3 oraz § 101<sup>2</sup> ust.3 Statutu.
2. - skreślony.



## § 109

1. W przypadku realizacji wniosku grupy członków bądź osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub właściciele lokali o wydzielenie się ze Spółdzielni i założenie nowej Spółdzielni lub powstania wspólnoty mieszkaniowej, koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy.
2. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz członków bądź osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w formie opłat jednorazowych lub stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. - skreślony,
- 3<sup>1</sup> Spółdzielnia pobiera dodatkowe opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) wydawaniem zaświadczeń na wniosek zainteresowanego,
  - b) wydawaniem odpisów dokumentów– jeśli dotyczą lokali, do których tytuł prawny przysługuje osobom, z których żadna nie jest członkiem Spółdzielni.
4. Od osób będących członkami, Spółdzielnia nie pobiera żadnych dodatkowych opłat za wydawanie zaświadczeń.
5. Wysokość opłat za czynności określone w ust. 3<sup>1</sup> niniejszego paragrafu Statutu ustala Rada Nadzorcza w formie uchwał.
6. W przypadku nie udostępnienia Spółdzielni lokalu z przyczyn obciążających osoby zajmujące lokale w zasobach Spółdzielni w celu wykonania robót remontowych wynikających z decyzji organu administracyjnego lub obowiązkowych przeglądów wynikających z przepisów prawa - wszelkie koszty nałożone na Spółdzielnię ponoszą proporcjonalnie osoby, które nie udostępniły lokalu.

## § 109<sup>1</sup>

1. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- Spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia:
  - a) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - b) funduszu remontowego danej nieruchomości,
  - c) kosztów dostawy ciepła, zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu odpadów komunalnych oraz ciepłej wody użytkowej.
2. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się w terminie do 60 dni od daty otrzymania ostatniego dokumentu obciążającego koszty tej nieruchomości. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa powstała przed datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ukonstytuowanie się wspólnoty, to rozliczenia o



- których mowa w ust. 1a) i 1b) dokonuje się w terminie do 60 dni od daty jego zatwierdzenia.
3. Jeżeli rozliczenie, o którym mowa w ust. 1 wykazuje dla poszczególnych lokali różnicę, to nadwyżka opłat jest zwracana przez Spółdzielnię osobie której przysługuje tytuł prawny do lokalu w terminie 30 dni w sposób wskazany przez osobę uprawnioną, a niedobór opłat osoba ta jest obowiązana wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

D. - skreślony

§ 110 - skreślony

## XI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI ORAZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI BĄDŹ OSOBY NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALU

§ 111 - skreślony

§ 111<sup>1</sup>

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje w szczególności:
  - 1) naprawę i wymianę całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z urządzeniem pomiarowym (w tym: podzielniki kosztów),
  - 2) naprawę i wymianę instalacji gazowych do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych łącznie z zaworem gazowym,
  - 3) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej do głównej skrzynki bezpiecznikowej łącznie ze skrzynką w mieszkaniu z wyłączeniem wymiany bezpieczników,
  - 4) naprawę i wymianę instalacji wodociągowej do zaworów głównych odcinających dopływ wody do lokalu oraz wodomierz,
  - 5) naprawę i wymianę pionów i odgałęzień kanalizacyjnych zlokalizowanych w stropie bez podłączeń do urządzeń i bez kratek ściekowych,
  - 6) naprawę i wymianę instalacji ciepłej wody do zaworu głównego odcinającego dopływ wody do lokalu oraz wodomierz.
- 1<sup>1</sup>. Ponadto do obowiązków Spółdzielni należy naprawa i wymiana lub ułożenie posadzki bez terakoty na loggii, tarasie lub balkonie
2. Podstawowy zakres obowiązków członka Spółdzielni oraz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje w szczególności:
  - 1) naprawę i wymianę urządzeń i osprzętu techniczno – sanitarnego,
  - 2) naprawę i wymianę instalacji gazowej od zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzenia,
  - 3) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i bezpiecznikami,

- 4) naprawę i wymianę instalacji wodociągowej od zaworu głównego do urządzeń sanitarnych łącznie z obejściem i zaworem,
  - 5) naprawę i wymianę instalacji ciepłej wody,
  - 6) naprawę i wymianę podłóg i posadzek wraz z naprawą i wymianą izolacji i podłoża,
  - 7) naprawę i wymianę stolarki zewnętrznej i wewnętrznej, z tym że wymiana okien, drzwi balkonowych, zabudowa loggii i balkonów oraz ich malowanie nie może naruszać istniejącego układu i kolorystyki budynku,
  - 8) naprawę i wymianę odgałęzień kanalizacyjnych z kratką ściekową i osprzętem.
3. Przed przystąpieniem do robót wymienionych w ust.2 pkt. 6 – 7 wymagana jest pisemna zgoda Spółdzielni.
  4. Niedozwolone są naprawy wewnątrz lokali naruszające strukturę wykazaną w dokumentacji technicznej budynku.
  5. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, jeżeli konieczność taka zaistniała z przyczyn leżących po stronie użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
  6. Naprawy wszelkich szkód wewnątrz lokalu lub w częściach wspólnych nieruchomości jeżeli konieczność taka zaistniała z przyczyn leżących po stronie użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników tych lokali.
  7. Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu nieuzasadnionego wezwania służb Spółdzielni lub innych służb obciążają wzywającego użytkownika lokalu.
  8. Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu wezwania służb Spółdzielni w celu usunięcia awarii, której przyczyny leżą po stronie wzywającego lub użytkownika lokalu obciążają te osoby.
  9. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i Członków bądź osób nie będących członkami Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  10. W każdym przypadku przed przystąpieniem do wykonywania robót i napraw wewnątrz lokalu członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni zobowiązany jest zapoznać się z regulaminem, o którym mowa w ust. 9.

## **XII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

### **§ 112**

1. Przez dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków Spółdzielni lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi, pionów instalacyjnych lub zmian elewacji budynków.

- Zgoda Spółdzielni nie zastępuje spełnienia wymogów prawa budowlanego.
- 3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zaliczane na wkłady mieszkaniowe lub budowlane.  
W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
- 4. - skreślony.

### **XIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI** w tym postanowienia wspólne dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

#### **§ 113**

1. Organami Spółdzielni są:
  - a. - skreślony,
  - a<sup>1</sup>. Walne Zgromadzenie,
  - b. Rada Nadzorcza,
  - c. Zarząd,
  - d. - skreślony,
  - e. - skreślony.
2. Wybory do organów Spółdzielni i zasady głosowania określają przepisy ustawy – prawo spółdzielcze.
3. Jeżeli Statut nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. - skreślony.

#### **§ 114**

Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni o których mowa w § 113 pkt. b, c oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

#### **A. Walne Zgromadzenie**

#### **§ 115**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawicieli ustawowych lub kuratorów, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.



4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy członek korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. Każdy członek ma jeden głos.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni, przedstawiciele: Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.
11. Członkowie Zarządu mają obowiązek uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu

#### § 116

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, kulturalnej i oświatowej,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia straty,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) decydowanie o wyodrębnieniu zespołu budynków pod względem organizacyjnym i gospodarczym, uchwalanie zasad gospodarki finansowej tych zespołów,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) - skreślony,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia, lub wystąpienia Spółdzielni ze Związków oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej, ich wybór i odwołanie,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 17) odwoływanie członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium.



## § 117

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie, także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) - skreślony,
  - 3) - skreślony,
  - 4) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku określonym w ust. 3 Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. - skreślony.
- 6<sup>1</sup>. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
- 6<sup>2</sup>. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6<sup>1</sup>, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia). Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- 6<sup>3</sup>. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
- 6<sup>4</sup>. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw w tym również przez członków uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w § 118 ust. 1<sup>1</sup>.

## § 118

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz

Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

- 1<sup>1</sup> Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 doręcza się członkom poprzez umieszczenie ich w skrzynkach oddawczych (na listy) w budynkach mieszkalnych oraz wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych i na bramach wejściowych budynków. Członkom Spółdzielni którzy wskazali adres dla korespondencji przesyła się zawiadomienie listem poleconym lub w inny sposób za potwierdzeniem odbioru na ostatni podany Spółdzielni adres.
2. - skreślony.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe, sprawozdanie biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu), sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej 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.

#### § 118<sup>1</sup>

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

#### § 119

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie, co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.  
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu.
5. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.



6. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i niniejszym Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 120

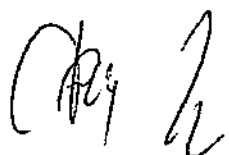
1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 117 ust. 7 i § 118 z wyjątkiem § 116 pkt 17.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i kompetentne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. - skreślony.
5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów członków obecnych w czasie głosowania. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” uchwale oraz głosy wstrzymujące.
6. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz w sprawach dotyczących odwołania członków Rady.
7. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 120<sup>1</sup>

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
  - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
  - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad.Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.
3. Po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.

#### § 120<sup>2</sup>

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydiального przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.



### § 120<sup>3</sup>

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

### § 120<sup>4</sup>

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
  - a) mandatową, w składzie 3-5 osób,
  - b) skrutacyjną, w składzie 5-11 osób,
  - c) uchwał i wniosków, w składzie 5-7 osób,
  - d) wyborczą, w składzie 5-7 osób (jeżeli w porządku obrad przewidziano wybory).
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

### § 120<sup>5</sup>

Do zadań komisji mandatowej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 118 Statutu,
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych, pełnomocnicy członków osób fizycznych i osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami.

### § 120<sup>6</sup>

Do zadań komisji skrutacyjnej należy:

- 1) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych i ogłaszanie wyników tych głosowań,
- 2) przeprowadzanie głosowań tajnych, obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tych głosowań.

### § 120<sup>7</sup>

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:



- 1) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,
- 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich Walnemu Zgromadzeniu wraz ze swoją opinią.

#### § 120<sup>8</sup>

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zebranie zgłoszonych na piśmie nazwisk kandydatów wybieranych do organów Spółdzielni lub na delegatów na zjazd związku rewizyjnego,
- 2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 120<sup>15</sup> ust. 3 Statutu,
- 3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia (lub przedstawienie przez przewodniczącego komisji Walnemu Zgromadzeniu).

#### § 120<sup>9</sup>

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

#### § 120<sup>10</sup>

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowej przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia pod względem prawidłowości zwołania, ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

#### § 120<sup>11</sup>

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

#### § 120<sup>12</sup>

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - 1) przerwę w obradach,
  - 2) ograniczenie czasu przemówień,
  - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
  - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
  - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,
  - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego,
  - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

#### § 120<sup>13</sup>

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 120<sup>12</sup> ust. 2 i 3, przewodniczący Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo

spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowaną większością głosów.

#### § 120<sup>14</sup>

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia i także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, „kto jest przeciw uchwale”, a następnie „kto się wstrzymał”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania wpisują znak X przy opcji zgodnej z wolą głosującego znajdującej się na karcie.
4. Komisja skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

#### § 120<sup>15</sup>

1. Przystępując do wyborów do organów Spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu ma obowiązek przedstawić pisemną zgodę kandydata wraz z jego oświadczeniem, o którym mowa w ust. 3. niniejszego paragrafu.
6. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub na delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty zawierają imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą na liście kandydatów. Karty do głosowania osobom uprawnionym do głosowania wręcza komisja wyborcza.

7. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują.  
Za głos ważny uznaje się kartę, na której głosujący pozostawił liczbę nieskreślonych kandydatów nie większą niż ma być wybranych, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.  
Za głos nieważny uznaje się kartę:
  - na której głosujący pozostawił nieskreśloną większą liczbę kandydatów niż ma być wybranych,
  - uszkodzoną lub zniszczoną w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos,
  - na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą.
8. Po rozdaniu kart do głosowania przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania, a wyczytani kolejno podchodzą od urny i wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
9. Po zakończeniu głosowania komisja skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
10. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka sama liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6 - 9 stosuje się tu odpowiednio.

#### § 120<sup>16</sup>

1. Wnioski i opinie w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”.  
W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.

#### § 120<sup>17</sup>

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który zawiera istotne dla przebiegu obrad informacje i dane liczbowe oraz niezbędne załączniki. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.



2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres dziesięciu lat.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

#### § 120<sup>18</sup>

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów 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.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
- 4<sup>1</sup>. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
- 4<sup>2</sup>. 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<sup>3</sup>. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
- 4<sup>4</sup>. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
- 4<sup>5</sup>. 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.
- 4<sup>6</sup>. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4<sup>5</sup> biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.



4<sup>7</sup>. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 4<sup>5</sup> 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.

4<sup>8</sup>. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

5. - skreślony.

6. - skreślony.

#### § 121 - skreślony

### B. Rada Nadzorcza

#### § 122

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 – 15 członków Spółdzielni wybranych przez Walne Zgromadzenie. Ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej na daną kadencję dokonuje Walne Zgromadzenie w drodze uchwały.

2. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

2<sup>1</sup>. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru i ogłoszenia jej składu do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyboru i ogłoszenia jej składu.

4. - skreślony.

4<sup>1</sup>. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za pracę w Radzie Nadzorczej wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu na który składają się:

- 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę za udział w posiedzeniu plenarnym Rady, dodatkowo 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę dla przewodniczącego Rady Nadzorczej

- 1/8 minimalnego wynagrodzenia za pracę za udział w posiedzeniu prezydium Rady,

- 1/8 minimalnego wynagrodzenia za pracę za udział w komisjach problemowych Rady.

Łącznie miesięczny ryczałt należny członkowi Rady nie może przekroczyć 1/2 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. nr 200 z 2002r. poz.1679 z późniejszymi zmianami). Wynagrodzenie to wypłacane będzie przez Spółdzielnię w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca na wskazane konto bankowe.

4<sup>2</sup>. W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej bez względu na przyczynę nieobecności przysługujący miesięczny ryczałt ulega zmniejszeniu:

- 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę w przypadku nieobecności na posiedzeniu plenarnym Rady,

- 1/8 minimalnego wynagrodzenia za pracę w przypadku nieobecności na posiedzeniu prezydium Rady,

- 1/8 minimalnego wynagrodzenia za pracę w przypadku nieobecności na posiedzeniu komisji problemowej Rady.

5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.  
Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania przez organ, który dokonał wyboru – większością 2/3 głosów,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wstępuje (na okres do końca kadencji) członek wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie.
7. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust.8 – 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 w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz .U. Nr 133, poz. 883 ze zm.)  
a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
8. 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.

#### § 123

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie rocznych planów i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów i jej członków.
3. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zawarcia umowy dotyczącej zażyczenia nieruchomości, które nie wyodrębniły się z mienia Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według większości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.



7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
8. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
9. Ustalenie wielkości środków na wynagrodzenia.
10. Ustalanie wysokości wynagrodzenia członkom Zarządu.
11. Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu.
12. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni.
13. 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 przez nią upoważnionych.
14. - skreślony.
15. - skreślony.
16. Wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni, w tym Prezesa oraz ustalanie wymagań jakie powinni spełniać kandydaci wchodzący w skład Zarządu.
17. - skreślony.
18. Nadzór nad wykonywaniem przez Zarząd zaleceń połączonych.
19. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadku określonym w § 117 ust. 5 Statutu.
20. Uchwalanie regulaminów i zasad działania do których Rada Nadzorcza jest zobowiązana w niniejszym Statucie.
21. Uchwalanie innych regulaminów nie leżących w kompetencjach Walnego Zgromadzenia i Zarządu a służących wypełnianiu przez Radę jej funkcji nadzorczo -- kontrolnych.
22. Podejmowanie uchwał w sprawie ustalania wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale oraz stawek odpisu na fundusz remontowy na podstawie rocznego planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z wyłączeniem zmian stawek opłat niezależnych od Spółdzielni.
23. Podejmowanie uchwał w sprawie ustalania wysokości stawek opłat z innych tytułów zgodnie z postanowieniami Statutu.

#### § 124

1. Dla usprawnienia wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza powołuje Prezydium. Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.
2. Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady (Prezydium i komisje), szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

## § 125

W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

### C. Zarząd

## § 126

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 – 3 członków, w tym Prezesa Zarządu.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. - skreślony.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności organizowania pracy i kierowania Spółdzielnią.
8. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania.

## § 127

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał i czynności nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni a w szczególności:
  - 1) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali i zawieranie umów o przeniesienie własności lokali, umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz umów o budowę tych lokali,
  - 2) sporządzanie projektów planów rocznych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) ustalanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej uchwałami Walnego Zgromadzenia,
  - 9) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i przedkłada go do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
5. Podział czynności między członków Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.
6. Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarząd samodzielnie.
7. Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.

#### Postanowienia wspólne dla Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

##### § 128

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączanie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.  
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. Walne Zgromadzenie, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej powinno być zwołane w terminie 60 dni od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały, o której mowa w ust. 4.

##### § 128<sup>1</sup>

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

##### § 129

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w

związku małżeńskim albo w stosunku pokrewiństwa w lub powinowactwa w linii prostej w drugim stopniu linii bocznej.

D. – skreślony.

§ 130 - skreślony

§ 131 - skreślony

§ 132 - skreślony

E. – skreślony.

§ 133 - skreślony

### XIII<sup>1</sup>. POSTANOWIENIA DODATKOWE

#### § 133<sup>1</sup>

1. Dla usprawnienia prowadzenia konsultacji, wyrażania opinii lub składania wniosków do Zarządu Spółdzielni w sprawach dotyczących warunków zamieszkiwania w nieruchomości, o której mowa w § 101<sup>3</sup> Statutu – członkowie Spółdzielni wybierają ze swego grona Komitety Domowe, będące ich reprezentantami w tym zakresie.
2. Komitety Domowe nie są organem Spółdzielni w rozumieniu art. 35 ustawy – Prawo Spółdzielcze.
3. Wyboru Komitetu Domowego w składzie od 2-5 osób dokonują ze swego grona członkowie posiadający tytuły prawne do lokali w poszczególnych nieruchomościach – zwykłą większością głosów.
4. Członkowie dokonujący wyboru mogą w każdym czasie odwołać wybranego członka Komitetu Domowego.
5. Wybrany członek Komitetu Domowego, z przyczyn osobistych może złożyć rezygnację z udziału w Komitecie Domowym, o czym powinien powiadomić na piśmie Komitet Domowy w sposób ustalony przez Komitet Domowy.
6. Skład Komitetu Domowego i jego zmianę Komitet Domowy podaje do wiadomości Zarządu Spółdzielni.
7. Komitet Domowy reprezentuje mieszkańców danej nieruchomości w sprawach, o których mowa w ust. 1 wobec Zarządu Spółdzielni.
8. Do zakresu działania Komitetu Domowego należy wyrażanie opinii w sprawach:
  - związanych z wydatkowaniem środków funduszu remontowego nieruchomości,
  - korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych,
  - zagospodarowania otoczenia budynku,
  - zasad parkowania i garażowania na parkingach w obrębie nieruchomości,
  - udział w przeglądach technicznych budynku oraz składanie wniosków o umieszczenie określonych spraw w planach remontowych na rok sprawozdawczy,
  - zgłaszania wniosków mających wpływ na zniesienie lub zmniejszenie uciążliwości zamieszkiwania w danej nieruchomości.



9. Wnioski, propozycje i opinie Komitetu Domowego w zakresie określonym w ust. 8 przedkładane Zarządowi Spółdzielni – Komitet jest zobowiązany konsultować ze wszystkimi osobami posiadającymi tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości w sposób ustalony na zebraniu, lub innym zwyczajowo przyjętym trybie.  
O wyniku konsultacji decyduje zdanie zwykłej większości uprawnionych.
10. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zasięgać opinii Komitetów Domowych w zakresie określonym w ust. 8 i uwzględniać te opinie w podejmowanych decyzjach, chyba że jest to prawnie niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione.
11. Zarząd Spółdzielni każdorazowo, na wniosek członków Spółdzielni lub Komitetu Domowego, udostępni pomieszczenie na zorganizowanie zebrania członków posiadających tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości.
12. W przypadku nie dokonania wyboru Komitetu Domowego w danej nieruchomości lub nie dostarczenia opinii przez Komitet Domowy w terminie wyznaczonym przez Zarząd – decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 8, Zarząd Spółdzielni podejmuje bez tej opinii.

#### XIV. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

##### § 134

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień.  
Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
4. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 4<sup>1</sup>. W przypadku wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego odpłatne przeprowadzenie lustracji zleca Zarząd wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
5. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2. związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne Spółdzielni na jej koszt.

##### § 135

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów w Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.



## § 136

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej.  
Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
- 1<sup>1</sup>. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
- 1<sup>2</sup>. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. - skreślony.
- 2<sup>1</sup>. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

## XIV<sup>1</sup>. PRZPISY KARNE

### § 136<sup>1</sup>

Członkowie organów Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność karną na zasadach określonych w ustawie – Prawo Spółdzielcze oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

## XV. PODZIAŁ, LIKWIDACJA, UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

### § 137

Podział, likwidację upadłość Spółdzielni regulują przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze.

## XV<sup>1</sup>. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

### § 137<sup>1</sup> – skreślony

### § 137<sup>2</sup>

1. Zobowiązania członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właścicieli lokali określone uchwałami organów Spółdzielni przed wejściem w życie zmian do Statutu z tyt. wykonania przez Spółdzielnię naprawy ciągów wentylacyjno-spalinowych, będące w okresie spłaty zachowują swoją wymagalność do czasu ich spłaty.
2. W przypadku, gdy na dzień zawarcia umowy notarialnej o ustalenie odrębnej własności lokalu nie została dokonana spłata z tytułu wydatków poniesionych przez Spółdzielnię wymienionych w ust.1 - należność Spółdzielni z tego tytułu zostanie zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących odrębną własność.

## XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 138

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw nabytych.
2. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 23 kwietnia 2001 roku posiadali przydział spółdzielczego lokalu mieszkalnego na warunkach lokatorskiego prawa posiadają dalej umocowane prawem spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 23 kwietnia 2001 roku posiadali przydział lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów lub nabyli to prawo w drodze przekształcenia lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu na prawo własnościowe lub w drodze nabycia pochodnego (umowa cywilno-prawna, postanowienie sądu) - posiadają dalej umocowane prawem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 139

1. Podstawą opracowania niniejszego Statutu były obowiązujące przepisy prawa:
  - 1) Ustawa - Prawo spółdzielcze,
  - 2) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
  - 4) Ustawa o własności lokali,
  - 5) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
  - 6) i inne.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.
3. Uchwalenie niniejszego Statutu nie powoduje zmian w dotychczasowym składzie organów Spółdzielni do czasu zakończenia ich kadencji.

§ 140

Zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.



CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KASJEROWY  
mgr Teresa Pańk

PRZEDSIEDZĄCY ZARZĄDU  
Kierownik Spółdzielni

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia  
w Krakowie XI Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego stwierdza  
zgodność statutu ze statutem przyjętym  
do akt rejestrowych.....  
Kraków, dnia 2024-05-29

65

Na podstawie art. 63, 77 i 78 ustawy z dnia  
25.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach  
cywilnych w zw. z § 6 ust. 3 rozp. MS z dn.  
21.03.2016 r. w sprawie sposobu uiszczania  
opłat sądowych w sprawach cywilnych

pobrano opłatę sądową w kwocie 100 zł  
2024-05-29  
data  
Starszy protokolant sądowy  
Olivia Palonik