



# STATUT

**Uchwalony w dniu 23.01.2018 r. przez Walne Zgromadzenie.**

Wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26.03.2018 r.  
z późniejszymi zmianami wpisanymi do Krajowego Rejestru Sądowego  
w dniu 09.11.2020 r.

# SPIS TREŚCI

Postanowienia ogólne .....	1
Członkowie Spółdzielni .....	2
Powstanie członkostwa .....	4
Prawa i obowiązki członków .....	5
Ustanie członkostwa .....	7
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	8
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowej hali garażowej .....	13
Prawo odrębnej własności lokalu oraz ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub wielostanowiskowej hali garażowej .....	16
Wkład mieszkaniowy.....	19
Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego .....	19
Wkład budowlany.....	21
Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego .....	21
Opłaty .....	22
Gospodarka Spółdzielni .....	23
Organy Spółdzielni .....	25
Walne Zgromadzenie .....	26
Zasady zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał .....	27
Wybory do Rady Nadzorczej .....	35
Rada Nadzorcza .....	36
Zarząd .....	41
Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	43
Lustracja .....	45
Postanowienia końcowe .....	45

# POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „MŁYNIEC” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017.1560 ze zm.), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013.1222 ze zm.).

## § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 3

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością wszystkich członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach i organizacjach gospodarczych.

## § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

## § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub stanowiącymi mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy,
  - 2) wynajem nieruchomości,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości,
  - 4) 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, lub w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali,
  - 5) wykonywanie robót ogólnobudowlanych,
  - 6) zarządzanie nieruchomością niestanowiącą mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.

2. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności, Spółdzielnia może w szczególności:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych,
  - 2) ustanawiać na rzecz członków odrębną własność lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) wynajmować na rzecz członków lub osób nie będących członkami Spółdzielni lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność:
  - 1) gospodarczą inną niż wymieniona w § 5 ust.1 jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 ust.1,
  - 2) kulturalną, oświatową i społeczną.
4. Spółdzielnia może współpracować z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, na podstawie zawartych z nimi umów. Spółdzielnia może tworzyć z tymi podmiotami organizacje osób prawnych i spółki prawa handlowego. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji prawnych i spółek prawa handlowego oraz wystąpieniu z nich, jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## **CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

### **§ 6**

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 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.  
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.  
Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
  - 1) imię/imiona i nazwisko, miejsce zamieszkania osoby fizycznej/nazwę i siedzibę osoby prawnej,
  - 2) PESEL/REGON,
  - 3) datę przyjęcia w poczet członków/powstania członkostwa,
  - 4) datę ustania członkostwa,
  - 5) datę wypowiedzenia członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni o ile udokumentuje swój interes prawny ma prawo przeglądać rejestr członków, o którym mowa w ust. 1.

## POWSTANIE CZŁONKOSTWA

### § 8

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 § 22 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 22 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 22 ust. 1 i 3, 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 § 22 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 22 ust. 1 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

### § 9

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie w siedzibie Spółdzielni pisemnej deklaracji.

Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię/imiona i nazwisko, adres zamieszkania oraz PESEL, a w przypadku jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę oraz REGON.

3. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą podjęcia uchwały przez Zarząd.
4. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd Spółdzielni podejmuje w terminie 30 dni od daty złożenia deklaracji. O uchwale w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciel lokalu jest zawiadamiany pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni Zarząd potwierdza na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu oraz podaje datę uchwały o przyjęciu.

# PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

## § 10

### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 3) żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 4) żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 5) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 6) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych oraz osób niemających tej zdolności,
- 7) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
- 8) otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu i Regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
- 9) otrzymania odpłatnie kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile nie narusza to praw tych osób lub jeśli nie istnieje uzasadniona obawa, że członek Spółdzielni wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę,
- 10) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 11) zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 12) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 13) żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz do miejsca postojowego w wielostanowiskowej hali garażowej,
  - c) przeniesienia własności ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub wielostanowiskowej hali garażowej,

- 14) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 15) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 16) przysłuchiwania się obradom Rady Nadzorczej.
2. Wnioski członków związane z działalnością Spółdzielni, skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 30 dni.  
Jeżeli sprawa jest skomplikowana, wnioski winny być rozpatrzone w terminie 60 dni od dnia ich złożenia.
3. Członek zainteresowany dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 8 i 9, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, które chce otrzymać lub z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznaczy termin na udostępnienie dokumentów, nie dłuższy niż 30 dni od dnia zgłoszenia takiego żądania.

## **§ 11**

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) uiszczać terminowo opłaty zgodnie z § 52, § 53 i § 54,
- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych osobowych wymienionych w § 7 ust.1 pkt 1,
- 4) ponosić koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których jest mowa w § 10 ust. 1 pkt 9.

## **§ 12**

Przepisy od § 8 do § 11 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **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 § 40.



2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach gdy:

- a) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali; do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy,
  - b) w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### § 14

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni ze skutkiem na koniec miesiąca.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### § 15

1. W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni osoba, która wpłaciła udziały i wpisowe na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do 08.09.2017 r. może żądać zwrotu udziałów.
2. Zwrot udziałów następuje w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym osoba, o której mowa w ust. 1 złożyła pisemny wniosek o ich zwrot.
3. Zwrot udziałów następuje w wysokości wniesionych udziałów.
4. Wpłacone wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### § 16

Przepisy od § 13 do § 15 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo

do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 17**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 6.  
Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie

w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 18

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w § 19 ust. 3.

## § 19

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 52 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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, 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 § 52 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji - członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. 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.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 4, 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.

## § 20

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 52 ust. 1.

## § 21

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

## § 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadku, o którym mowa w § 19 ust. 3, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. 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 § 52 ust. 1.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy, o którym mowa w § 47 ust. 2, w wysokości zwaloryzowanej do wartości rynkowej 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.

### § 23

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoba, która to prawo utraciła oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niej wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.

### § 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 19 ust. 4 i § 22 ust. 1, Spółdzielnia 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 poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynków mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności tego lokalu jest wpłata wartości rynkowej tego lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu mieszkalnego, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 19 ust. 4,
  - 2) osoba, o której mowa w § 22 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 25

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie, 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,

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 52.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 1 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

## **§ 26**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 25 ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 48 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.

## **SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W WIELOSTANOWISKOWEJ HALI GARAŻOWEJ**

## **§ 27**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2, ust.3, ust.6, § 8 pkt 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

## **§ 28**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego 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.

## **§ 29**

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

## **§ 30**

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

## **§ 31**

1. W przypadku gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 51 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 32

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

### § 33

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

### § 34

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 52.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 35

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem



Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### § 36

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowej hali garażowej, 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.

### § 37

Przepisy od § 27 do § 36 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w wielostanowiskowej hali garażowej.

### § 38

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece.

### § 39

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

## **PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM LUB WIELOSTANOWISKOWEJ HALI GARAŻOWEJ**

## § 40

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
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.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## § 41

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 40 ust. 1, 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.

## § 42

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 40 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 40 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 40 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 43

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 40 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. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 40 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 44

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 nimi 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.

## § 45

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4, ust. 4, ust. 6, § 8 pkt 2 i § 9.

## § 46

Przepisy od § 40 do § 45 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub w wielostanowiskowej hali garażowej.

## WKŁADY

### WKŁAD MIESZKANIOWY

## § 47

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do dnia zawarcia z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby, o której mowa w ust. 1, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem kosztów kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu osoba, o której mowa w ust. 1, obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, z zastrzeżeniem ust. 4, 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.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu jego wartość rynkowa uległa istotnej zmianie, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany do wartości rynkowej lokalu ustalonej na dzień ustanowienia prawa dla tej osoby.

## ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

### § 48

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 24 ust.1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Wartość rynkowa lokalu, o którym mowa w ust.1, określona na dzień przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni nie może być wyższa niż wartość uzyskana w przetargu tego lokalu.
3. Z wartości rynkowej, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na ten lokal część zobowiązań Spółdzielni, wynikających z umowy o budowę lokalu, w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej tego lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o którym mowa w ust.1, jest jego opróżnienie.

### § 49

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 24 ust.1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej tego lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacji szacunkowym na dzień przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni albo na dzień wpływu do Spółdzielni pisemnego oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 52, a także koszty określenia wartości rynkowej tego lokalu.

## **WKŁAD BUDOWLANY**

### **§ 50**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal osoby ubiegającej się o ustanowienie, o której mowa jest w ust. 1.

Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do ustanowienia udziału we współwłasności w wielostanowiskowej hali garażowej i garażu wielostanowiskowym.

## **ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO**

### **§ 51**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego oraz kwoty zaległych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w ust.1, jest jego opróżnienie.
4. Postanowienia ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowej hali garażowej.

## OPLATY

### § 52

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub miejsc postojowych w wielostanowiskowej hali garażowej, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub miejsc postojowych w wielostanowiskowej hali garażowej 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 § 56 ust. 2 i 3.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali lub udziałów w lokalach są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali lub udziałów w wielostanowiskowej hali garażowej lub garażu wielostanowiskowym, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w wielostanowiskowej hali garażowej lub garażu wielostanowiskowym są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 3.
5. Właściciele lokali lub udziałów w lokalach niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 56 ust. 2 i 3.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby fizycznie korzystające z lokalu.

## **§ 53**

Opłaty o których mowa w § 52 i ich wysokość ustalane są na podstawie przewidzianych do poniesienia kosztów określonych w Planie Rzeczowo-Finansowym Spółdzielni na dany rok.

## **§ 54**

1. Opłaty, o których mowa w § 52 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrywanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów komunalnych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 52 ust.1-3 i 5 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.
3. O zmianie wysokości opłat, o których jest mowa w § 52, za wyjątkiem opłat na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 2, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 52 ust. 1-3 i 5 co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członek Spółdzielni oraz osoby, o których mowa w § 52 ust. 1-3 i 5 może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponosi on opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

## **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 55**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z § 5 Statutu, na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości.
4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają zasady rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.



5. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą.
6. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

## **§ 56**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 52 ust.1-3 i 5,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 57 ust. 2; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej mogą być przeznaczone w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 50, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, z funduszu udziałowego.

## **§ 57**

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 5) fundusz wkładów budowlanych,
  - 6) fundusz z aktualizacji wyceny.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni

oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3. Jako fundusz celowy Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą poza Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych, który wynika z odrębnych przepisów.

## **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 58**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.  
Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut.
6. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu określa Statut i stosowny regulamin.

### **WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 59**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Członkowie Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub osoby niemające tej zdolności, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów, stosownie do postanowień kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Członek Spółdzielni, ma prawo korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek Spółdzielni nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 60

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz 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 przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

- 8) uchwalanie zmian Statutu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub innych organizacji oraz wystąpienia z nich, a także upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 10) wybór delegatów na Zjazd Związku lub innych organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 11) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- 13) uchwalanie zasad wynagradzania członków Spółdzielni, wybranych przez Radę Nadzorczą spoza jej grona do komisji problemowych Rady Nadzorczej na daną kadencję.

## **ZASADY ZWOŁYWANIA WALNEGO ZGROMADZENIA OBRADOWANIA I PODEJMOWANIA UCHWAŁ**

### **§ 61**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Z ważnych powodów Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje także Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5 w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## **§ 62**

1. Zarząd zawiadamia na piśmie wszystkich członków oraz Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie członków na piśmie oznacza wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynków mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni.

## **§ 63**

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafach poprzedzających.

## **§ 64**

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, za wyjątkiem spraw:
  - a) zmiany statutu - większością 2/3 głosów,
  - b) odwołania członka Rady Nadzorczej - większością 2/3 głosów,
  - c) połączenia Spółdzielni - większością 2/3 głosów,
  - d) likwidacji Spółdzielni - większością 3/4 głosów.

## § 65

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem głosowania dotyczącego wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się za pomocą elektronicznych urządzeń i systemu, służących do oddawania i liczenia głosów.

Po zakończeniu głosowania za pomocą elektronicznych urządzeń i systemu, służących do oddawania i liczenia głosów, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza wyniki głosowania.

3. Przy braku technicznej możliwości zastosowania głosowania, o którym mowa w ust. 2, głosowanie odbywa się:

A) w przypadku głosowania jawnego - poprzez uniesienie ręki z mandatem.

Po zakończeniu głosowania poprzez uniesienie ręki z mandatem Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.

B) w przypadku głosowania tajnego - poprzez złożenie karty wyborczej w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej do urny wyborczej.

Karta wyborcza powinna zawierać pieczęć Spółdzielni, imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej.

W przypadku głosowania dotyczącego wyborów członków Rady Nadzorczej, uprawnieni do głosowania zaznaczają na karcie wyborczej znakiem „x” kratkę znajdującą się przy nazwisku kandydata, na którego głosują. W przypadku głosowania dotyczącego odwołania członków Rady Nadzorczej uprawnieni do głosowania zaznaczają na karcie wyborczej znakiem „x” kratkę przy słowach „za” albo „przeciw”.

Głos jest nieważny, jeżeli:

- 1) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
- 2) karta wyborcza jest przekreślona, zniszczona lub uszkodzona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos,
- 3) karta wyborcza nie zawiera żadnych znaków „x” w kratkach albo zawiera więcej znaków „x” w kratkach znajdujących się przy nazwiskach kandydatów do Rady Nadzorczej niż liczba członków Rady Nadzorczej wskazana w § 76 ust. 7 albo zawiera znaki „x” w kratkach przy słowach „za” i „przeciw” dotyczących jednego głosowania.

Po zakończeniu głosowania poprzez karty wyborcze Komisja Mandatowo - Skrutacyjna:

- a) otwiera urnę,
- b) ustala liczbę wrzuconych kart, która stanowi liczbę głosujących,

- c) ustala liczbę głosów nieważnych,
  - d) ustala liczbę głosów ważnych oddanych ogółem na wszystkich kandydatów,
  - e) ustala liczbę głosów na poszczególnych kandydatów,
  - f) ustala imiona i nazwiska kandydatów wybranych, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów,
  - g) Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
4. Ze swych czynności Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza protokół. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.

## § 66

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej, który:
  - a) stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał,
  - b) odczytuje listę pełnomocnictw o których mowa w § 59 ust. 2,
  - c) informuje o zastosowanych urządzeniach elektronicznych i systemie, służących do oddawania i liczenia głosów,
  - d) informuje o tym, że elektroniczne urządzenia i system służące do oddawania i liczenia głosów, zapewniają możliwość tajnego głosowania,
  - e) informuje o sposobie oddania głosów i przypadkach kiedy oddany głos zostaje uznany za nieważny.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swojego grona Prezydium w składzie: Przewodniczący i Sekretarz.
3. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani większością głosów w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Prawo zgłaszania kandydatów przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu.
4. W skład Prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.
5. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium Walnego Zgromadzenia, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie nad przyjęciem porządku obrad.
7. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach

objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w paragrafach poprzedzających.

8. Prezydium czuwa nad tym, aby obrady Walnego Zgromadzenia odbywały się zgodnie z przyjętym porządkiem obrad i Statutem, a podejmowane uchwały były zgodne ze Statutem i obowiązującym prawem.

## § 67

1. Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:

A/ Komisję Mandatowo - Skrutacyjną, której zadaniem jest :

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz złożonych pełnomocnictw,
- b) sprawdzenie czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) ustalanie liczby głosów oddanych w głosowaniach, podawanie wyników głosowania, o którym mowa w § 65 ust. 3 oraz stwierdzanie czy uchwały zostały przyjęte wymaganą większością głosów,
- d) wykonywanie czynności związanych z obsługą głosowania.

B/ Komisję Wnioskową, której zadaniem jest przyjmowanie, rejestrowanie i segregowanie zgłaszanych w trakcie obrad wniosków z podziałem na:

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

C/ Komisję Wyborczą (gdy porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej). Do zadań Komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej.

D/ Walne Zgromadzenie może wybrać także inne Komisje, określając ich zadania i skład.

2. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
3. Komisje składają się z minimum dwóch osób. Każda Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.



4. W przypadku, gdy członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu nie dokonają wyboru odrębnych Komisji Wnioskowej lub/i Wyborczej, zadania Komisji Wnioskowej lub/i Wyborczej wykonuje Komisja Mandatowo-Skrutacyjna.
5. Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które są podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza.
6. Przewodniczący Komisji przekazują protokoły sekretarzowi Walnego Zgromadzenia oraz składają sprawozdanie z czynności Komisji.

## § 68

1. Obrady Walnego Zgromadzenia przebiegają zgodnie z kolejnością spraw zamieszczonych w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wniesioną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji sprawa należy.
3. Po przedstawieniu sprawy, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
4. Czas wystąpień w dyskusji nie powinien przekraczać 3 minut. Za zgodą Przewodniczącego może być on przedłużony celem zakończenia wystąpienia. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza ustalony czas wypowiedzi. Nie stosującemu się do uwag Przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może nie udzielić głosu osobie, która w danej sprawie już występowała.
5. Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością, celem wyjaśnień członkom Rady Nadzorczej, Zarządowi Spółdzielni oraz przedstawicielowi Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Po zakończonej dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi przedstawiciela organu, do którego kompetencji sprawa ta należy, jeżeli temat wymaga podjęcia uchwały, Przewodniczący przedstawia projekt uchwały i zarządza głosowanie nad nią.
7. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o prowadzeniu dyskusji łącznie nad kilkoma sprawami zamieszczonymi w porządku obrad.
8. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania dotyczące:
  - a) głosowania bez dyskusji,
  - b) zakończenia dyskusji,
  - c) zamknięcia listy mówców,

d) zamknięcia listy kandydatów do Prezydium Walnego Zgromadzenia, Komisji i do Rady Nadzorczej,

e) zarządzenia przerwy w obradach.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi. Przyjęcie wniosku formalnego następuje zwykłą większością głosów.

9. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów za i przeciw przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.
10. Członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu mogą na piśmie z podaniem imienia i nazwiska zgłaszać oświadczenia do protokołu, które przekazują Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

## **§ 69**

1. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad w trybie § 61 ust. 7 i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie wnioski „dalej idące” a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o celowości głosowania wniosków pozostałych.
2. Każda uchwała poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia powinna posiadać datę i nadany numer.

## **§ 70**

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad określając termin zwołania kontynuacji przerwanej sesji.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanej sesji Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.
3. O czasie i miejscu kontynuacji obrad Zarząd powiadamia przez wywieszenie ogłoszeń. W takim przypadku nie obowiązują zapisy o terminach zwołania Walnego Zgromadzenia określone w § 62.

## **§ 71**

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

## § 72

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub obraz i dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu winni być uprzedzeni przed rozpoczęciem obrad przez osobę otwierającą obrady, wymienioną w § 66 ust. 1.

## § 73

Decyzje porządkowe w toku obrad podejmuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

## § 74

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą Prawo spółdzielcze jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może skarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
4. Tryb i terminy odwołania reguluje ustawa Prawo spółdzielcze.

## **WYBORY DO RADY NADZORCZEJ**

## § 75

1. Przystępując do wyborów do Rady Nadzorczej, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia prosi członków Spółdzielni obecnych na sali obrad o zgłaszanie w wyznaczonym przez niego terminie kandydatów i jednocześnie poucza, że wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby osób. Kandydatury członków Rady Nadzorczej zgłasza się pisemnie do Komisji Wyborczej, z podaniem imienia i nazwiska kandydata i imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.

2. Komisja Wyborcza wpisuje zgłoszonych kandydatów na listę w kolejności alfabetycznej ich nazwisk. Warunkiem wpisania kandydata na listę jest wyrażenie przez niego zgody na kandydowanie.
3. Przed przystąpieniem do głosowania osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie dokonują swojej prezentacji z uwzględnieniem informacji dotyczących:
  - zatrudnienia w Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - zalegania z wnoszeniem opłat związanych z korzystaniem z lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni mogą zadawać kandydatom pytania.
5. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

## **RADA NADZORCZA**

### **§ 76**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Radzie Nadzorczej jako organowi kolegialnemu i komisjom powołanym przez Radę Nadzorczą przysługuje prawo wglądu do wszystkich dokumentów, ksiąg i sprawozdań.
3. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskiwania informacji dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni, a w szczególności umów, których treść powinna pozostać poufna (tajemnica handlowa) oraz dokumentów, które Spółdzielnia pozyskuje od jednostek zewnętrznych np. z samorządu terytorialnego, a które zawierają pouczenie o ich poufności.
4. Członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest przestrzegać przepisów ustawy z dnia 9 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (jednolity tekst Dz. U. 2016 r. poz. 922) w zakresie uzyskanych w związku z pełnioną funkcją danych osobowych dotyczących członków i pracowników Spółdzielni.
5. Członek Rady Nadzorczej nie może prowadzić działalności gospodarczej wobec Spółdzielni oraz/lub być udziałowcem spółek działających na rzecz Spółdzielni.

6. Członek Rady Nadzorczej nie może być pracownikiem Spółdzielni. Uchwała o wyborze takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
7. Rada Nadzorcza składa się z 15 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni.
8. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez osobę prawną.

### **§ 77**

1. W posiedzeniu Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady.
2. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej powinni usprawiedliwić swoją nieobecność.
3. Za udział w posiedzeniach, bez względu na ich ilość, członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału ustalonego przez Walne Zgromadzenie w formie uchwały. Wysokość ryczału nie może być większa niż minimalne wynagrodzenie za pracę, określone w odrębnych przepisach.

### **§ 78**

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### **§ 79**

1. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej. Przepis ten nie dotyczy przypadku, gdy członek Rady Nadzorczej zostanie odwołany przed upływem kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zrzeczenia się mandatu,
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

3. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
4. W razie utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej, jej skład – do końca kadencji danej Rady Nadzorczej – uzupełnia się w drodze wyborów przeprowadzonych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

## § 80

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Do zakresu działania Prezydium Rady Nadzorczej należy:
  - 1) opracowywanie projektów harmonogramu pracy Rady,
  - 2) koordynowanie pracy Komisji Rady,
  - 3) przygotowanie posiedzeń Rady Nadzorczej poprzez:
    - ustalanie porządku obrad Rady,
    - wyznaczanie referentów spraw, które mają być przedmiotem obrad Rady
    - ustalanie terminów posiedzeń.
4. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe oraz dokonać wyboru Przewodniczących poszczególnych Komisji.
5. Komisje działają zgodnie planem pracy uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
6. Wnioski i sprawozdania ze swojej działalności Komisje przedkładają Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia.
7. Zakres działania Komisji Rady Nadzorczej określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
8. Opinie i wnioski Komisji są podstawą do podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwał.
9. Komisje Rady Nadzorczej nie mogą reprezentować Spółdzielni na zewnątrz.
10. Pracami Komisji kieruje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – Zastępca.
11. Rada Nadzorcza może poszerzyć składy Komisji o członków Spółdzielni spoza Rady Nadzorczej.

12. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni i pracowników Spółdzielni.

## § 81

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Każde kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego. Posiedzenia winny odbywać się nie rzadziej niż raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 28 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w obecności co najmniej 2/3 członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej.
6. Rada Nadzorcza może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć ich rozpatrzenie, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
7. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu.
8. Na żądanie 1/5 członków Rady Nadzorczej obecnych na jej posiedzeniu, Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
9. Członek Rady Nadzorczej nie może uczestniczyć w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.
10. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”, nie uwzględnia się natomiast głosów wstrzymujących się i nieważnych. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za niepodjętą.

## § 82

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium i Komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

## § 83

1. Z obrad Rady Nadzorczej spisuje się protokół, który podpisują: Przewodniczący posiedzenia oraz Sekretarz.
2. Dokumentacja posiedzeń Rady Nadzorczej przechowywana jest w siedzibie Spółdzielni.

## § 84

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie Planów Rzeczowo-Finansowych Spółdzielni,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowe sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 4) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 5) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i występowanie z nich,
- 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 9) wyrażanie zgody na udzielanie pełnomocnictwa o którym mowa w § 90 ust. 1,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie



członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych),

11) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

12) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,

14) uchwalanie regulaminów:

a) Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,

b) powołanych Komisji Rady Nadzorczej,

c) Zarządu Spółdzielni,

d) rozliczania mediów,

e) zasad gospodarki finansowej,

f) ogłaszania i przeprowadzania ustnych przetargów – licytacji na nabycie lokali mieszkalnych w celu ustanowienia odrębnej własności lokali w zasobach Spółdzielni,

g) napraw lokali oraz części wspólnej w nieruchomościach w zasobach Spółdzielni,

h) przetargów na najem lokali użytkowych i dzierżawę terenu oraz najmu i dzierżawy terenu,

i) wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżaw terenu,

j) przetargów na roboty budowlane, usługi oraz dostawę materiałów i urządzeń,

k) porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni,

l) działalności kulturalnej, oświatowej i społecznej prowadzonej przez Spółdzielnię,

ł) ramowych zasad organizacyjnych Spółdzielni.

15) uchwalanie wysokości opłaty na pokrycie kosztów za sporządzanie odpisów i kopii dokumentów wydawanych na żądanie członków Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

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

## **ZARZĄD**

### **§ 85**

1. Członkowie Zarządu wybierani są przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.

2. Rada Nadzorcza przed ogłoszeniem konkursu ustala: kryteria, które winien spełniać kandydat na członka Zarządu i regulamin przeprowadzenia konkursu.

## § 86

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i jego Zastępców.
2. Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów Prawa Pracy.
3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów określonych w Ustawie Kodeks Pracy.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu, po uprzednim umieszczeniu tego punktu w porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej.  
Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta większością 2/3 głosów.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, odwołanie go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

## § 87

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Członek Zarządu nie może prowadzić działalności gospodarczej oraz/lub być udziałowcem spółek działających na rzecz Spółdzielni.
3. Do kompetencji Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) ustanowienie odrębnej własności lokali,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów o najem i dzierżawę,
  - 7) sporządzanie projektów Planów Rzeczowo-Finansowych,
  - 8) ustalanie wysokości opłat,
  - 9) podejmowanie uchwał o wysokości opłat oraz zaliczek dotyczących mediów,
  - 10) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

- 12) udzielanie pełnomocnictw,
  - 13) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
  - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań z uwzględnieniem § 60 pkt 6),
  - 15) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia, wystąpienia członka oraz skreślenia z rejestru członków w przypadku śmierci członka lub ustania osoby prawnej,
  - 17) podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze i Statucie innym organom.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 88**

1. Zarząd pracuje kolegialnie. Posiedzenia Zarządu odbywają się co najmniej raz na 2 tygodnie. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoją funkcję w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 89**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni członkowie Zarządu składają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **§ 90**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie powyższego pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

## PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

### § 91

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

Naruszanie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu funkcji członka w Radzie Nadzorczej.
6. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Rady Nadzorczej zawieszono w pełnieniu funkcji w Radzie Nadzorczej, rozstrzyga Walne Zgromadzenie, które zwoływane jest przez Zarząd w terminie 2 miesięcy od podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

### § 92

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pracownikami Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa.

### **§ 93**

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

## **LUSTRACJA**

### **§ 94**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji oraz budowy budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. 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.

### **§ 95**

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
2. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 96**

1. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na podany przez nich adres. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za skutecznie doręczone.

2. Do zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, wykonywanego jak zarząd powierzony, o którym mowa w ustawie o własności lokali stosuje się odpowiednio art. 22, 29 ust.1 i 1a ustawy o własności lokali.
3. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

## **§ 97**

1. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 23.01.2018 r.
2. Statut wywołuje skutki prawne z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.