

# STATUT

## MŁODZIEŻOWEJ SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TORUNIU

- tekst jednolity-

Zawierający zmiany statutowe uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 23-25.05.2018 r. i zgłoszone do Sądu Rejonowego w Toruniu celem ich rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Za zgodność:

## Spis treści

	<b>str.</b>
<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	3
<b>II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI</b>	4
<b>III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI</b>	6
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	8
B. Wkłady mieszkaniowe i budowlane	8
C. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności lokalu	14
D. Tytuł prawny do lokalu oraz używanie lokali	17
E. Opłaty	20
F. Wynajmowanie lokali mieszkalnych oraz zasady doboru najemców	23
<b>IV. USTANIE CZŁONKOSTWA</b>	23
<b>V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA</b>	24
- Prawo do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz najem tych lokali	25
- Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu oraz dodatkowego wyposażenia lokalu	26
<b>VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>	28
A. Walne Zgromadzenie	29
B. Rada Nadzorcza	37
C. Zarząd	40
D. skreślony	
<b>VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>	42
<b>VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>	45

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

### § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa.

### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest Toruń.

### § 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 4

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych.

### § 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

1a) skreślony

2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie zawartych umów z właścicielami tych nieruchomości,

8) prowadzenie spółdzielczej telewizji kablowej,

9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2a. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest również inna działalność gospodarcza, związana z realizacją jej celów ustawowych i statutowych, w tym działalność, której przedmiotem jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, na warunkach i zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity: Dz.U. nr 261, poz. 2603 z 2004r z późniejszymi zmianami/ oraz działalność polegająca na świadczeniu usług na rzecz członków i innych osób w zakresie pośrednictwa finansowego oraz pośrednictwa ubezpieczeniowego, na warunkach i zasadach oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.08.1997r - prawo bankowe / tekst jednolity: Dz.U. nr 72, poz. 656 z 2002r z późniejszymi zmianami/ i z przepisami ustawy z dnia 22.05.2003r o pośrednictwie ubezpieczeniowym /Dz. U. nr 124, poz.1154 z 2003r z późniejszymi zmianami/.

3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

W ramach tej działalności Spółdzielnia:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże.

4. Spółdzielnia może być założycielem związku rewizyjnego lub gospodarczego, przystępować do takiego związku, a także współdziałać na podstawie umów z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.

5. Spółdzielnia może tworzyć spółki handlowe na zasadach przewidzianych przepisami ustawy z 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych oraz przystępować do spółek istniejących.

## **II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.**

### § 6

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i prawne.

2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".

3. 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.

4. 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.

5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie pisemnej deklaracji. Zarząd Spółdzielni może ustalić wzór deklaracji. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

6. 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 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w w/w przepisie złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

7. Przepisy § 6 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. 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. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający: imiona i nazwiska osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych, datę uzyskania członkostwa/ przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest administratorem danych osobowych członków oraz właścicieli lokali nie będących członkami i zobowiązana jest do bezwzględnego przestrzegania w tym zakresie ogólnie obowiązujących przepisów.

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

### § 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie określonym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, w trybie określonym w Statucie.
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz sprawozdań i projektów uchwał na Walne Zgromadzenie,
- 5) prawo do zapoznania się z protokołami obrad i uchwałami organów statutowych Spółdzielni oraz otrzymania ich kopii,
- 6) prawo otrzymania odpisu Statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie, kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- /8) skreślony/

- 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni, w sposób i w terminach określonych w Statucie,
  - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 11) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członka,
  - 12) prawo żądania – na warunkach określonych w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 13) prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
  - 14) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 15) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 16) prawo do zapoznania się w siedzibie Spółdzielni ze swoimi aktami członkowskimi.
2. Udostępniając dokumenty Spółdzielni, Zarząd jest zobowiązany przestrzegać ustawę o ochronie danych osobowych.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość kosztów ustala Zarząd.

## § 9

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest:
- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) wnieść wymagany wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
  - 3) terminowo uiszczać opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego,
  - 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia oraz jego zabezpieczenie,
  - 5) pokryć koszty związane z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) udostępnić Spółdzielni w formie pisemnej niezbędne informacje dla jej prawidłowego funkcjonowania takie jak: miejsce zamieszkania, adres jeżeli jest inny niż miejsce zamieszkania, informację o ilości osób zamieszkujących lokal.
2. Członek powinien poinformować Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w ust. 1 pkt 6 pod rygorem uznania, że dane te są aktualne.

3. Postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

#### **A. POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓŁDZIELCZE.**

##### § 10

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie swojej uchwały i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek Spółdzielni nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka Spółdzielni na najbliższym swoim posiedzeniu, nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej trzydzieści dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi Spółdzielni w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

#### **B. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE**

##### § 11 /skreślony/

##### § 12



1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal lub dom jednorodzinny.
3. Przez koszt budowy lokalu o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal, który jest przedmiotem umowy o budowę lokalu do którego ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
4. Wkład mieszkaniowy członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić do wymaganej wysokości przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat ustala Zarząd.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty o których mowa w ust. 5 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego przechodzi w drodze darowizny lub spadkobrania na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego objęte jest małżeńską wspólnością ustawową, również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

### **Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji.**

#### § 13

1. Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Ustalenie wysokości wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego następuje w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji,
  - 2) ostatecznie w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku w przypadku wkładu mieszkaniowego,
  - 3) ostatecznie w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w przypadku wkładu budowlanego.

Wkłady mieszkaniowe na lokale mieszkalne budowane przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ustalane są ostatecznie w terminie trzydziestu dni licząc od daty ostatecznego rozliczenia inwestycji z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie budowy danego lokalu – członek Spółdzielni jest zobowiązany do uczestniczenia w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. W wypadku sfinansowania części wkładu budowlanego kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię członek Spółdzielni jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal na warunkach określonych w umowie o budowę odrębnej własności lokalu.

#### § 14

1. Koszt budowy lokalu stanowią rzeczywiste koszty bezpośrednie i pośrednie zadania inwestycyjnego, w ramach którego wybudowany zostanie lokal będący przedmiotem umowy.
2. Koszty bezpośrednie inwestycji mieszkaniowych stanowią koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych łącznie z narzutami przysługującymi wykonawcom oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych.
3. Koszty pośrednie inwestycji mieszkaniowych stanowią inne koszty związane z realizacją zadania inwestycyjnego dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego.
4. Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i udział w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – zgodnie z postanowieniami zawartej umowy o budowę lokalu.
5. W razie ustania członkostwa przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi Spółdzielni wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu
6. Postanowienia ust.5 stosuje się odpowiednio w razie wypłaty wkładu mieszkaniowego lub wniesionej części tego wkładu osobie uprawnionej w razie rozwiązania umowy o budowę lub wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

#### § 14a skreślony

#### § 15

1. Członek Spółdzielni, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem - członek Spółdzielni jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Wstępne ustalenie kosztów budowy lokalu, który ma być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności stanowi podstawę do określenia w umowie o budowę tego lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wielkości i terminów wnoszenia przez członka Spółdzielni zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, który miał być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany lub wniesioną jego część zgodnie z postanowieniami umowy.
4. Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wkład budowlany lub wniesioną jego część.

#### § 15a

1. Rozliczenia kosztów budowy lokalu Spółdzielnia dokonuje w terminie:
  - 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania gdy do lokalu ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania gdy do lokalu ma być ustanowiona własność odrębna.
2. Bieg terminu liczy się od daty uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.

#### **Wkłady na mieszkanie używane.**

#### § 16

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.
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 stanie 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.

## § 16a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, ogłoszenie w telewizji kablowej, której operatorem jest Spółdzielnia oraz na stronie internetowej Spółdzielni, w terminie co najmniej 7 dni przed wyznaczoną datą przetargu.

Zarząd Spółdzielni uchwała regulamin przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

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

5. 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.

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

7. Osoba zawierająca 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. 3, 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.

8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 16b

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu 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.

### **Przeniesienie własności lokalu.**

#### § 17

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

/1) – 5) skreślony/

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Po dokonaniu przez członka spłat wymienionych w ust.1 pkt.1-2 Spółdzielnia zawiadamia członka o terminie i miejscu zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu.

/2a. skreślony/

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi członek Spółdzielni.

/4. skreślony/

§ 18/ skreślony/

§ 19

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana do zawarcia z tym członkiem umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

/ 1) – 4) skreślony /

- 1) spłaty przypadającej na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i ust. 1(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi osoba na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 19a skreślony

§ 19b skreślony

§ 20

1. Decyzje w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty podejmuje Zarząd. Decyzje doręczane są członkom Spółdzielni w formie pisemnej.
2. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

/3. skreślony/

### **C. SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.**

§ 21

Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu /mieszkaniowego lub budowlanego/ posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje osobie fizycznej i należy tylko do jednej osoby albo do małżonków.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

#### § 23

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze prawo do lokalu byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty należne Spółdzielni.

#### § 24

1. Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.

2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.

3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie części lokalu jest nieważne.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której 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 Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub małżonków.

#### § 25a

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie

pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) wielkość i położenie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
- 5) termin przekazania lokalu,
- 6) termin zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 26

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego, stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jest ograniczonym prawem rzeczowym.

#### § 27

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu, która zawiera:

- 1) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 2) zobowiązanie do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
- 3) zobowiązanie do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego stanowiącego podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,



- 6) określenie wysokości wkładu budowlanego oraz terminu i sposobu jego wniesienia, a także skutków uchybienia terminowi wpłaty oraz zwrotu wpłat wniesionych na wkład budowlany,
  - 7) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
  - 8) określenie terminu wypowiedzenia umowy,
  - 9) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
  - 10) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Z chwilą zawarcia umowy określonej w ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności), które jest zbywalne, podlega spadkobranium i egzekucji.
3. /skreślony/
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **D. TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU ORAZ UŻYWANIE LOKALI.**

##### § 28

1. Tytuł prawny do lokalu mającego charakter lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego oraz garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, stanowi przydział wydany przez Zarząd w formie pisemnej do dnia 23 kwietnia 2001 roku.
2. Od dnia 24 kwietnia 2001 roku tytuł prawny do lokalu stanowi:
  - 1) zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd i członkiem lub członkami Spółdzielni umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy Spółdzielnią a członkiem lub członkami Spółdzielni, a także innymi osobami wskazanymi przez członka – umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Od dnia 15 stycznia 2003 roku do dnia 30 lipca 2007 roku tytuł prawny do lokalu stanowi zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Tytuł prawny do lokalu stanowi zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią i osobą fizyczną lub prawną umowa o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.

## § 29 /skreślony/

## § 30

Spółdzielni przysługuje prawo ustanowienia dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Jeżeli prawo takie Spółdzielnia ustanowiła dla lokalu, do którego przysługuje członkowi Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz tego członka lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W innych wypadkach Spółdzielnia ma prawo zbyć lokal na podstawie umowy cywilnoprawnej. Zasady zbywania lokali ustala Rada Nadzorcza.

## § 31

1. Spółdzielnia po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy domów jednorodzinnych, ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych i wniesieniu tych wkładów przez członków Spółdzielni przenosi na członków własność domów wraz z prawami do działek.
2. Koszty związane z przeniesieniem własności domu oraz prawa do działki pokrywa członek Spółdzielni.

## § 32

1. Umowa o budowę lokalu z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego może być zawarta z osobami spełniającymi łącznie następujące warunki:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy, o więcej niż:
  - a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

2. Szczegółowe zasady zawierania umów o lokale określone w ust. 1 określa regulamin zawierania umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 33

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań.
2. Spółdzielnia ułatwia członkom Spółdzielni dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokali poza zasobami Spółdzielni. W tym celu Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków członków Spółdzielni zainteresowanych dokonaniem zamiany oraz rejestr wniosków osób posiadających lokale w innych niż spółdzielcze zasobach mieszkaniowych zainteresowanych zamianą lokali.
3. /skreślony/

## § 34

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, wymaga zgody Spółdzielni wyłącznie wtedy, gdy wynajęcie lokalu związane byłoby ze zmianą sposobu korzystania z lokalu albo zmiana jego przeznaczenia – w całości lub części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni – członek lub osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, niebędąca członkiem Spółdzielni ma obowiązek pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

## § 35

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli członek Spółdzielni jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, umocowany przez Zarząd pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka Spółdzielni lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu członek Spółdzielni powinien także udostępnić lokal w celu dokonania:
  - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela niebędącego członkiem.

4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest obowiązana udostępnić użytkownikowi lokalu naprawiony lokal. Opłata za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższa niż opłata za lokal dotychczasowy.

#### § 36

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **E. OPŁATY.**

#### § 37

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.

2. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych wnoszą opłaty określone w ust.1.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania swoich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię wymienione w ust.1.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

5. Członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie niżej wymienionych kosztów:

a) eksploatacji i utrzymania obejmujących w szczególności koszty:

- administrowania nieruchomością,
- remontów,
- konserwacji,
- dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody,

- dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - wywozu nieczystości,
  - dostawy energii elektrycznej zużywanej dla potrzeb wspólnych budynku oraz nieruchomości,
  - dostawy gazu do budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze,
  - dźwigów,
  - spółdzielczej telewizji kablowej,
- b) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obejmujących w szczególności koszty:
- administrowania pomieszczeniami klubowymi,
  - prowadzenia działalności merytorycznej,
- c) zobowiązań z innych tytułów obejmujących w szczególności:
- spłatę kredytów wraz z odsetkami zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali mieszkalnych,
  - gwarancje, poręczenia i ubezpieczenia kredytów,
  - koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali,
  - odsetki ustawowe, umowne i od należności podatkowych.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wysokość opłat za lokale ustala Rada Nadzorcza.
7. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planowanych na rok obrachunkowy kosztów.

### § 38

1. Właściciele lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich zasadach jak członkowie, przy czym mogą odpłatnie, na podstawie zawartej umowy, korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Właściciele oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wymienieni w ust.1 obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu w części nie pokrytej pożytkami i innymi przychodami z tych nieruchomości.
3. Zwłoka w zapłacie należności wymienionych w ust.1 i 2 stanowi podstawę naliczenia przez Spółdzielnię odsetek ustawowych.

### § 38a

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów o których mowa w §§ 37 i 38,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem, lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu – przedstawić kalkulację wysokości opłat.

#### § 39

Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 40

1. Opłaty o których mowa w § 37, § 38 powinny być uiszczone co miesiąc z góry do dnia piętnastego każdego miesiąca. W przypadku gdy podstawą opłaty jest rachunek /faktura/ wystawiony przez Spółdzielnię, członek Spółdzielni i właściciel niebędący członkiem winien dokonać zapłaty w terminie wskazanym w rachunku /fakturze/.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi Spółdzielni do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu użytkownikowi - nie później niż po upływie czternastu dni od opróżnienia lokalu przez członka Spółdzielni i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera od członków Spółdzielni oraz od osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędących członkami odsetki ustawowe.
4. Spółdzielnia zawiadamia członków Spółdzielni, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkiem i właścicieli niebędących członkami o zmianie wysokości opłat:
  - a) niezależnych od Spółdzielni w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem zmian co najmniej czternaście dni przed upływem terminu do wniesienia opłat nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin,
  - b) zależnych od Spółdzielni w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem zmian co najmniej trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### § 40a

1. Za opłaty, o których mowa w §§ 37 i 38 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali - osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące w

lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2. Członkowie, osoby niebędące członkami którym przysługują własnościowe prawa do lokali oraz właściciele mogą kwestionować zasadność zmian wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

## **F. WYNAJMOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ ZASADY DOBORU NAJEMCÓW.**

### § 41

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami w przypadkach uzasadnionych interesem obu stron a w szczególności braku chętnych do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub o odrębną własność lokalu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

### § 42

Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytów mieszkaniowych z zachowaniem zasad ustalonych w przepisach dotyczących warunków udzielania tych kredytów.

## **IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.**

### § 43

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci członka Spółdzielni, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) orzeczenia sądu,
- 4) powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie przepisów art. 24(1) i 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. 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.

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 w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka Spółdzielni, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### § 44

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Na wyraźne żądanie członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może być wykreślony z rejestru członków bez okresu wypowiedzenia.

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

§ 45 /skreślony/

§ 46 /skreślony/

§ 47 /skreślony/

#### § 48

Członka Spółdzielni 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.

### **V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

#### § 49

1. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa wywodzą od członka Spółdzielni, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

#### § 50

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.



## § 51

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach określonych w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osobom bliskim byłego członka przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowę zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem Spółdzielni zamieszkać w tym lokalu przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni spośród wymienionych w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o budowę lokalu osoby wymienione w ust. 2 nabywają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wymaganego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 52 /skreślony/

## § 53

Jeżeli 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 ustanowienie i przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§ 54 /skreślony/

## **PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU I MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM ORAZ NAJEM TYCH LOKALI.**

## § 55

1. Członkowie Spółdzielni posiadający w dniu 24 kwietnia 2001 roku oraz w dniu 31 lipca 2007r spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym zachowują nadal te prawa.

2. Spółdzielnia może budować oraz nabywać lokale użytkowe i garaże oraz zawierać z członkami Spółdzielni umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności tych lokali lub zawierać umowy najmu. Zawarcie umów następuje na podstawie złożonych wniosków z tym, że zawarcie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności garaży następuje w kolejności:

a/ na rzecz członków Spółdzielni zamieszkałych w zasobach Spółdzielni,

b/ pozostałych osób.

3. Do umów o budowę i ustanowienie prawa odrębnej własności lokali wymienionych w ust.2 stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące umów o budowę i ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.

## § 56

Spółdzielnia zawiera umowy najmu lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym po dokonaniu wyboru najemcy w drodze przetargu.

§ 57 /skreślony/

§ 58 /skreślony/

## **ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.**

## § 59

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi Spółdzielni lub spadkobiercom przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziałów i wkładów mieszkaniowych na zasadach przewidzianych w § 16a Statutu,

2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz garażu – zwrot udziałów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 16a Statutu.

2. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu byłemu członkowi Spółdzielni lub innym osobom uprawnionym w § 51 ust. 2 Statutu przysługuje zwrot wkładu mieszkaniowego lub jego wpłaconej części w kwocie zwaloryzowanej według wartości rynkowej lokalu.

3. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o: ustanowienie odrębnej własności lokalu osobie uprawnionej przysługuje zwrot wkładu budowlanego lub jego wniesionej części w kwocie nominalnej.

4. Koszty związane z ustaleniem wartości o której mowa w ust. 2 ponosi były członek lub osoba uprawniona do wkładu mieszkaniowego.

#### § 60

1. Dodatkowe wyposażenie mieszkań może być wykonane ze środków osób na rzecz, których ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności przez:

- 1) Spółdzielnię w trakcie procesu inwestycyjnego,
- 2) członka Spółdzielni, po protokólnym przyjęciu lokalu mieszkalnego, przy czym członek jest zobowiązany uzyskać zgodę Spółdzielni gdy dodatkowe wyposażenie lokalu związane jest z dokonaniem zmian konstrukcyjnych lub funkcjonalno-użytkowych lokalu.

2. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dokonywane jest przez Spółdzielnię na podstawie oceny wartości i przydatności tego wyposażenia i wypłacane jest byłemu członkowi Spółdzielni w dacie wypłaty wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego dokonywane jest według zasad ustalonych w ust. 2. Należność byłego członka Spółdzielni z tytułu dodatkowego wyposażenia wypłacana jest w dacie wypłaty wkładu mieszkaniowego. Członek Spółdzielni zawierający umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do wniesienia do Spółdzielni należności z tytułu dodatkowego wyposażenia w kwocie wypłaconej byłemu członkowi.

#### § 61

Rozliczenie z byłym członkiem Spółdzielni lub ze spadkobiercami powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa lub wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
- 3) z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

## § 62

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi Spółdzielni – spadkobiercom lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:

1) z tytułu udziałów - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty ustania członkostwa,

2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie praw do spadku nie później niż w ciągu trzech miesięcy od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia sądu,

3) z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia praw do spadku - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia sądu,

4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego i wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie i wydanie Spółdzielni lokalu, który jest przedmiotem rozliczenia.

## **VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

## § 63

1. Organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd,
- d) skreślony

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

3. 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.

4. Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

#### **A. WALNE ZGROMADZENIE.**

##### § 64

1. Walne Zgromadzenie jest najważniejszym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu Spółdzielni. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych lokali.
3. Osoby małoletnie i ubezwłasnowolnione, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna prawnego lub przedstawiciela ustawowego, osoby te nie mogą być członkami organów Spółdzielni.
4. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej, członkowie Rady Nadzorczej, a także zaproszeni przez Zarząd i Radę Nadzorczą goście.

##### § 65

1. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
2. Podział Walnego Zgromadzenia na części ustala Rada Nadzorcza przed każdym Walnym Zgromadzeniem.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do więcej niż jednego lokalu podstawę zaliczenia do określonej części Walnego Zgromadzenia stanowi miejsce położenia lokalu, do którego prawo zostało najwcześniej nabyte.
4. Liczba członków Spółdzielni zaliczona do jednej części Walnego Zgromadzenia nie może być mniejsza niż stu członków.

5. Członek Spółdzielni posiada prawo do uczestniczenia z prawem głosowania tylko jeden raz w jednej określonej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

#### § 66

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 1a) określanie wymaganych standardów zasobów Spółdzielni oraz terminów ich osiągnięcia,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdania finansowego oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 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, likwidacji Spółdzielni oraz postawienia w stan upadłości Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia,
- 12) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzyganie o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 16) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 17) żądanie przeprowadzenia lustracji,

- 18) wyznaczanie likwidatorów Spółdzielni,
- 19) uchwalanie komu i na jaki cel nastąpi przekazanie majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni.

#### § 67

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia trzydziestego czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany także jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadku określonym w ust. 3 powinno być zwołane 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.

#### § 68

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia (wszystkich jego części), związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na szesnaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. – 3. skreślony
2. O czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia przez umieszczenie tego zawiadomienia na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych wszystkich budynków zarządzanych przez Spółdzielnię oraz w jej siedzibie. Zawiadomienie zawiera czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W spółdzielczej telewizji kablowej oraz na stronie internetowej Spółdzielni <http://www.msm.torun.pl> podaje się wszystkie informacje zawarte w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 2.
4. W przypadku braku możliwości odbycia części Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w zawiadomieniu Zarząd ustala nowy termin zawiadamiając o nim uprawnionych do udziału członków z siedmiodniowym wyprzedzeniem w trybie przewidzianym w ust. 2.

5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia tj. jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5 w terminie co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty podpisami co najmniej dziesięciu członków z podaniem numerów członkowskich oraz adresu. Projekty tych uchwał są przedstawiane na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w punkcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia „Projekty uchwał zgłoszonych przez członków Spółdzielni”. Wnioskodawcy mogą wycofać projekt uchwały w terminie do dnia rozpoczęcia obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Wycofanie wymaga formy pisemnej.
7. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych w terminach zawartych w ust. 6 i 7 przez członków Spółdzielni.

#### § 69

1. Walne Zgromadzenie (wszystkie jego części) może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Porządek obrad (każdej części) Walnego Zgromadzenia jest taki sam i nie może być zmieniany. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia. Warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie stawił się żaden z uprawnionych do udziału, lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
3. Walne Zgromadzenie (każda jego część) jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Do podjęcia uchwały o zwolnieniu członków z wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni na podstawie art. 6 ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych potrzebna jest kwalifikowana większość 2/3 głosów „za” podjęta w obecności połowy uprawnionych do głosowania.



5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów Rady Nadzorczej, odwoływania członków Rady oraz wyboru delegata na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących. Na wniosek poparty przez co najmniej 1/2 członków biorących udział w danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

6. Walne Zgromadzenie ( każda jego część ) jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.

7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeśli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

8. Walne Zgromadzenie (każda jego część) może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji obrad przerwane Walnego Zgromadzenia (lub jego części) nie dłuższy niż 60 dni. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 70

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.

2. Członek Spółdzielni oraz Zarząd może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu:

- 1) niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 2) sprzeczności z dobrymi obyczajami,
- 3) gdy godzi w interes Spółdzielni,
- 4) gdy ma na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni.

#### § 71

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Walne Zgromadzenie (każda część) wybiera w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Walne Zgromadzenie (każda część) w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów wybiera Komisję Skrutacyjną, Komisję Mandatową, Komisję Uchwał i Wniosków, a inne komisje w miarę potrzeby.

Do zadań Komisji Mandatowej należy sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni, pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych, sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał.

Do zadań Komisji Skrutacyjnej należy dokonanie na zarządzenie Przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą tajnego lub jawnego głosowania.

Do zadań Komisji Uchwał i Wniosków należy przedstawienie projektów uchwał oraz uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.

Gdy liczba członków biorących udział w części Walnego Zgromadzenia nie pozwala na wybór Komisji, zadania Komisji wykonuje Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

4. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji w ustalonym czasie. Zgłaszane wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia może poddać je pod głosowanie jeżeli wnioski i opinie mogą mieć charakter zalecenia dla innych organów Spółdzielni lub wyrażają stanowisko części Walnego Zgromadzenia w określonej sprawie. Przyjęte wnioski i opinie nie mają charakteru uchwał obowiązujących członków w rozumieniu treści art. 42 § 1 ustawy prawo spółdzielcze.

5. Przy zgłaszaniu kilku poprawek do projektów uchwał w tej samej sprawie głosowaniu w pierwszej kolejności poddany jest wniosek dalej idący. Za wniosek dalej idący uważa się wniosek, którego przyjęcie w głosowaniu przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych. Kolejność głosowania następnych wniosków określa Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia. Poprawki do projektu uchwały głosuje się przed projektem uchwały. Przy głosowaniu przechodzi wniosek-poprawka, który uzyskał wymaganą większość głosów „za”. Po przegłosowaniu wniosku, który uzyskał wymaganą większość głosów pozostałych wniosków nie poddaje się pod głosowanie.

6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni pisemnie nie później niż 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej wymagany jest pisemny wniosek podpisany przez co najmniej dziesięciu członków Spółdzielni z podaniem numerów członkowskich i adresu. Ponadto należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz oświadczenie, że nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności nie uczestniczy jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych

prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz, że nie pozostaje z członkami Zarządu Spółdzielni w związku małżeńskim oraz w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej a także posiada spółdzielcze prawo do lokalu (garażu), odrębną własność lokalu (garażu) lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu (garażu)

7. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej nie może być osoba będąca pracownikiem Spółdzielni oraz która nie posiada spółdzielczego prawa do lokalu (garażu), odrębnej własności lokalu (garażu) lub ekspektatywy odrębnej własności lokalu (garażu). Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej oraz adres posiadanego lokalu w Spółdzielni i numer członkowski w Spółdzielni.

8. Lista kandydatów na członków Rady Nadzorczej jest taka sama na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w pracach Komisji Skrutacyjnej.

#### § 71a

1. Tryb przeprowadzania wyboru członków Rady Nadzorczej:

- 1) Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w trybie tajnego głosowania.
- 2) Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia sprawdza, czy lista zgłoszonych w formie pisemnej przez członków Spółdzielni kandydatów na członków Rady Nadzorczej jest kompletna.
- 3) Prezydium Walnego Zgromadzenia sprawdza czy kandydaci na członków Rady Nadzorczej:
  - a) spełniają wymogi formalne określone w Statucie oraz w ustawie prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - b) złożyli pisemne oświadczenia określone w § 71 ust.6 Statutu.
- 4) Członkowie Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia podpisują alfabetyczną listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Lista zawiera nazwisko i imię kandydata, adres posiadanego lokalu w Spółdzielni i numer członkowski.
- 5) Komisja Skrutacyjna przygotowuje i rozdaje karty tajnego głosowania uprawnionym do głosowania.
- 6) Głosujący zaznacza krzyżykiem nazwiska kandydatów, na których głosuje. Na karcie do głosowania należy zaznaczyć tylu kandydatów aby ilość zaznaczonych kandydatów była równa lub mniejsza od liczby wybieranych członków Rady Nadzorczej. W przypadku gdy ilość zaznaczonych nazwisk kandydatów na złożonej karcie wyborczej jest większa od liczby wybieranych przedstawicieli oddany głos jest nieważny.

- 7) Karty głosowania składa się do urny wyborczej w obecności Komisji Skrutacyjnej.
  - 8) Komisja Skrutacyjna oblicza liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów i sporządza protokół z tych czynności.
2. Członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób do Rady Nadzorczej nie może przekraczać ilości ustalonej w Statucie Spółdzielni.
  3. W przypadku konieczności przeprowadzenia wyborów uzupełniających (liczba członków Rady Nadzorczej jest mniejsza niż 9 osób) członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni zostają wybrani na najbliższym Walnym Zgromadzeniu kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób do Rady Nadzorczej nie może przekraczać ilości miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej. Kadencja członka Rady Nadzorczej wybranego w wyborach uzupełniających upływa w tym samym terminie jak dla pozostałych członków Rady Nadzorczej.
  4. W przypadku gdy kandydat na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni zrezygnował z kandydowania w czasie trwania wyborów (tj. do czasu zakończenia obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia) członkiem Rady Nadzorczej zostaje wybrany kandydat z kolejno najwyższą ilością głosów.
  5. Powyższy tryb przeprowadzania wyboru członków Rady Nadzorczej obowiązuje dla wszystkich części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
  6. Z wszystkich części Walnego Zgromadzenia dokonuje się sumowania głosów na poszczególnych kandydatów na członków Rady Nadzorczej. W przypadku uzyskania równej ilości głosów przez kandydatów na członków Rady Nadzorczej skutkującego przekroczeniem ilości wybieranych osób (miejsc mandatowych) mandat zostaje obsadzony w wyniku losowania przeprowadzonego przez Kolegium Walnego Zgromadzenia na posiedzeniu prowadzonym i protokołowanym przez notariusza.

#### § 71b

Procedurę wyboru określoną w § 71a stosuje się odpowiednio do wyboru delegata na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na zjazd spółdzielczy.

#### § 72

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia (każdej części osobno) sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokół sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia części Walnego Zgromadzenia. Protokół i uchwały części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.
4. Przebieg obrad części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w obradach winni być uprzedzeni.

#### § 72a

1. W ciągu 15 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Kolegium w składzie: Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych jego części - na podstawie protokołów obrad tych części - autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały skutecznie podjęte.
2. Kolegium zwołuje Zarząd Spółdzielni. Protokół z obrad Kolegium podpisują Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły wszystkich jego części oraz protokół sporządzony przez Kolegium, o którym mowa w ust. 1

### **B. RADA NADZORCZA.**

#### § 73

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 74

1. Rada Nadzorcza składa się z dziewięciu do jedenastu członków wybranych spośród członków Spółdzielni. Liczbę członków Rady Nadzorczej wybieranych na nową kadencję ustala w drodze uchwały Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata tj. od dnia jego wyboru do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia zwołanego na podstawie § 67 ust. 1 Statutu w trzecim roku kadencji, kiedy zostanie wybrana Rada Nadzorcza na nową kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Liczbę kadencji oblicza się począwszy od kadencji członka Rady rozpoczętej po dniu 31 lipca 2007 roku. Ustępujący członkowie Rady mogą ponownie kandydować jeżeli nie pełnili funkcji członka Rady przez jedną kadencję.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
5. Za pracę w Radzie Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość wynagrodzenia wynosi:
  - a) 60% - dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej
  - b) 55% - dla Zastępcy Przewodniczącego, Sekretarza oraz Przewodniczących Komisji
  - c) 50% - dla pozostałych członków Rady Nadzorczej

minimalnego wynagrodzenia ustalonego zgodnie z ustawą z dnia 10.10.2002 r. w sprawie minimalnego wynagrodzenia za pracę.

#### § 75

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

#### § 76

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni.

#### § 77

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu, lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,

- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania z lokali użytkowych w tym garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - 15) ustalanie podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalenie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
  - 17) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
  - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych § 67 ust. 5,
  - 19) uchwalanie regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni,
  - 20) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale,
  - 21) żądanie przeprowadzenia lustracji oraz uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 22) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 23) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego oraz wybór związku rewizyjnego przeprowadzającego lustrację Spółdzielni,
  - 24) zawieszanie członka Rady Nadzorczej w przypadkach określonych w art. 56 § 3 ustawy prawo spółdzielcze.
  - 25) wyrażenie zgody na utworzenie spółki handlowej lub przystąpienie do takiej spółki.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków Spółdzielni i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności oraz wnioski z przeprowadzonych lustracji na Walnym Zgromadzeniu.
  4. W przypadku podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej z przyczyn określonych w art. 56 § 3 ustawy prawo spółdzielcze Zarząd na pisemny wniosek Rady Nadzorczej zobowiązany jest do zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie sześciu tygodni od podjęcia uchwały o zawieszeniu, w celu rozstrzygnięcia o odwołaniu zawieszzonego członka albo uchyleniu zawieszenia.

## § 78

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia złożenia wniosku.

## § 79

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

## § 80

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

## § 81

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

## § 82

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

**C. ZARZĄD.**

## § 83

1. Zarząd składa się z trzech do pięciu członków w tym prezesa i jego zastępców wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać z ważnych powodów członków Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 84

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:



- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów: o budowę lokalu, o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8) udzielanie pełnomocnictwa,
  - 9) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10) podejmowanie decyzji w sprawach wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
  - 11) zawieranie umów o administrowanie nieruchomościami, które nie stanowią własności Spółdzielni,
  - 12) zlecenie przeprowadzenia lustracji.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej, oraz na każdej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 85

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiальной, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 86

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona - pełnomocnik. Prezes Zarządu jest uprawniony do jednoosobowej reprezentacji pracodawcy w sprawach ze stosunku pracy.

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

3. Oświadczenia, pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 87

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych.

2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. skreślony

§ 88 skreślony

§ 89 skreślony

§ 90 skreślony

## **VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### § 91

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych dążąc do zapewnienia korzyści swoim członkom.

2. Fundusz Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych,
- 4) fundusz wkładów zaliczkowych,
- 5) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny.

3. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1) z odpisów obciążających koszty działalności:
  - a) fundusz remontowy,
  - b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 2) z wpłat członków i innych źródeł:
  - a) fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - b) fundusz przyszłych inwestycji,

4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami:

- 1) wkładów mieszkaniowych i budowlanych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, remontowym określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą,
- 2) zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 91a

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

#### § 92

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### § 93

1. Spółdzielnia rozlicza własną działalność w sposób następujący:
  - a) działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi - bezwynikowo tzn. różnica między kosztami a przychodami operacyjnymi łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi, kosztami i przychodami finansowymi oraz stratami i zyskami nadzwyczajnymi stanowi rozliczenie międzyokresowe. W roku następnym różnica ta zwiększa koszty lub przychody operacyjne tej gospodarki. Różnica ta powstaje jako wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i stanowi sumę różnic między kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości. Różnice w poszczególnych nieruchomościach zwiększają odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.
  - b) pozostałą działalność Spółdzielni rozlicza się ustalając zysk (stratę) brutto.
2. Przez zasoby mieszkaniowe należy rozumieć:
  - a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami,
  - b) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.

Koszty związane z wyżej wymienionymi zasobami stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Opłaty (czynsze) na pokrycie tych kosztów stanowią przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Zysk brutto po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi zysk netto.

4. Strata brutto po zwiększeniu o obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi stratę netto.

5. Zysk netto podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określającej kierunki i kwoty podziału. Zysk netto podlega podziałowi na fundusz zasobowy, fundusz przyszłych inwestycji, fundusz remontowy.

6. Stratę netto na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni wg kolejności:

a) z funduszu przyszłych inwestycji,

b) z funduszu remontowego.

7. 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.

#### § 93a

1. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której będą przeznaczone środki finansowe pochodzące z tego kredytu. Dla skuteczności powyższej czynności wymagana jest pisemna zgoda większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

2. Dopuszcza się czasowe angażowanie wolnych środków pieniężnych na finansowanie wydatków związanych z planowanymi inwestycjami Spółdzielni.

#### § 94

1. W nie uregulowanych w Statucie sprawach dotyczących gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

**VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

## § 95

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą oraz w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

## § 96

W sprawach nie uregulowanych w Statucie stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze oraz innych ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.

## § 97

Zmiany Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie podlegają zgłoszeniu do Krajowego Rejestru Sądowego i obowiązują wszystkich członków Spółdzielni od dnia wpisania zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.

## § 98 /skreślony/