



---

*STATUT*  
*Spółdzielni Mieszkaniowej*  
*„Retkinia – Południe”*

Zmiany wprowadzone Uchwałami nr 6, 7, 8 Walnego  
Zgromadzenia Członków z dnia 19.05.2017 r.,  
zatwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego  
dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi,  
XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego  
z dnia 01.09.2017 r.

Sygn. sprawy: LD.XX NS-REJ.KRS/017318/17/358

# Spis treści

	<b>strona</b>
<b>I.</b> POSTANOWIENIA OGÓLNE	1
<b>II.</b> CZŁONKOWIE – ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	2
<b>III.</b> POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	6
<b>IV.</b> WPISOWE, UDZIAŁY	7
<b>V.</b> SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	7
<b>VI.</b> SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	11
<b>VII.</b> PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI	13
<b>VIII.</b> PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU	15
1) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.	15
2) Przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	16
3) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.	16
<b>IX.</b> OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	18
<b>X.</b> ZAMIANA MIESZKAŃ	20
<b>XI.</b> DYSPONOWANIE LOKALAMI	20
<b>XII.</b> UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH	21
<b>XIII.</b> NAJEM LOKALI	21
<b>XIV.</b> USTANIE CZŁONKOSTWA	21
<b>XV.</b> OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI	23
<b>XVI.</b> ORGANY SPÓŁDZIELNI	25
A. WALNE ZGROMADZENIE	26
B. RADA NADZORCZA	30
C. ZARZĄD	32
D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH	34
<b>XVII.</b> GODSPODARKA SPÓŁDZIELNI	34
<b>XVIII.</b> POSTANOWIENIA KOŃCOWE	35

## ***Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”***

**Tekst jednolity uwzględniający zmiany zatwierdzone Uchwałą nr 6 Zebrania Przedstawicieli z dnia 24.05.2003 roku zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi – XX Wydział KRS z dnia 03.11.2003 r., Uchwałą nr 9 Zebrania Przedstawicieli z dnia 13.06.2008 r., Uchwałą nr 8 Walnego Zgromadzenia z dnia 17.06.2011 r., Uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia z dnia 25.05.2012 r., Uchwałą nr 6 z Walnego Zgromadzenia z dnia 24 maja 2013 r., Uchwałami nr 6, 7, 8 z Walnego Zgromadzenia z dnia 19 maja 2017 r.**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1.**

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Retkinia - Południe” – zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Łódź.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### **§ 2.**

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

#### **§ 3.**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 6) budownictwo,
  - 7) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych i parkingach,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,

- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej.

#### **§ 4.**

Dla realizacji zadań określonych w § 2 i § 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną i kulturalną.

#### **§ 5.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać odrębną własność do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także odrębnej własności do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz ustanawiać odrębną własność ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

#### **§ 6.**

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 2.
2. Spółdzielnia może w tym celu tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenia lub przystąpienia do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.

#### **§ 7.**

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie.

#### **§ 8.**

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## **II. CZŁONKOWIE – ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

#### **§ 9.**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo do odrębnej własności lokalu przysługiwało jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### **§ 10.**

1. Każda z osób fizycznych ubiegających się o członkostwo w Spółdzielni winna spełniać jeden z następujących warunków:
  - 1) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub na wkład budowlany albo też zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości,
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu,
  - 3) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 4) przedłożyła prawomocny wyrok orzekający rozwód lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku lub postanowienia sądu o podziale majątku wspólnego (lub ugody) nie upłynęło więcej niż jeden rok i zgromadziła środki na wkład stosownie do wymagań przewidzianych w pkt 1,
  - 5) nabyła prawo do lokalu użytkowego w drodze dziedziczenia, zapisu bądź umowy – sprzedaży w drodze aktu notarialnego,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) (skreślony),
    - c) prawa odrębnej własności lokalu.
  - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i spełnia przewidziane prawem i niniejszym Statutem warunki.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - a) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu.
  - b) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

### **§ 11.**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja, powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.
2. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia wymaganych dokumentów. O uchwale Zarządu należy zawiadomić zainteresowanego w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.

6. W razie odmownej uchwały w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 12.

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### § 13.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w niniejszym Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenie w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) (skreślony),
  - 6) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
  - 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 8) prawo do otrzymywania odpisów sprawozdań rocznych, bilansów, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji oraz umów zawieranych z osobami trzecimi,
  - 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 10) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
  - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 12) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) (skreślony),
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
    - c) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - d) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
  - 13) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
  - 14) prawo do korzystania z pomieszczeń, urządzeń i terenów wspólnych.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 8, ponosi członek Spółdzielni wnioskujący na piśmie o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 8, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii, nie dłuższy niż 10 dni.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

#### **§ 14.**

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno – wychowawczej poprzez uiszczanie opłat za utrzymanie lokalu i spłatę kredytu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz umowie zawartej ze Spółdzielnią, mających wpływ na wysokość czynszu, pod rygorem utraty roszczeń z tym związanych,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) udostępnić zajmowany lokal, piwnice i balkony w celu usunięcia wad stwierdzonych w okresie rękojmi oraz przeprowadzenia remontów obciążających Spółdzielnię, przebudowy lub modernizacji, pod rygorem utraty roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu instalacji, usunięcia awarii, oceny stanu technicznego lokalu itp.,
- 11) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,
- 12) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,
- 13) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób korzystających z lokalu,
- 14) przestrzegać regulaminu porządku domowego.

2.

- 1) W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu – otwarcia lokalu dokonuje się w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
- 2) Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.

- 3) Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - a. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
- 4) Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
- 5) (skreślony),
- 6) Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku zobowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 m-cy.
- 7) W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty te bez względu na wyposażenie techniczne lokalu nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 pkt 6 i 7 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 71 poz. 733 oraz z 2002 roku Nr 113 poz. 984 i Nr 168 poz. 1383).

### **III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 15.**

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są wyłącznie sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeśli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w terminie 1 miesiąca od daty ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach jego niezachowania. Jeśli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
5. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeśli zostało złożone na 30 dni przed terminem



posiedzenia jego pierwszej części. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminach wszystkich części Walnego Zgromadzenia co najmniej 3 tygodnie przed terminem jego pierwszej części.

6. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## **IV. WPISOWE, UDZIAŁY**

### **§ 16.**

1. Wpisowe wynosi 100 zł.
2. Udział wynosi 200 zł. Członek jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział dla każdego prawa do lokalu. Udziały liczone są oddzielnie dla każdego prawa do lokalu i nie podlegają kumulacji.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wnieść do Spółdzielni w ciągu 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Udziały związane z każdym kolejnym prawem do lokalu należy wpłacać w ciągu 7 dni od daty uzyskania tego prawa.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Określona w ust. 1 i 2 wysokość wpisowego i udziału obowiązuje od dnia zarejestrowania Statutu, nie dotyczy to członków, którzy prawa członkowskie uzyskali przed tym dniem.

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

### **§ 17.**

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### **§ 18.**

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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) inne postanowienia określone w Statucie.

### **§ 19.**

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami.

### **§ 20.**

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej kosztorysu,
- ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

### **§ 21.**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

### **§ 22.**

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

### **§ 23.**

(skreślony)

## § 24.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni ogłasza w ciągu 3 miesięcy przetarg na ustanowienie odrębnej własności do tego lokalu, zawiadamiając o terminie i miejscu tego przetargu w prasie lokalnej na conajmniej 7 dni przed jego datą. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu wynikająca z rozstrzygnięcia przetargu. Szczegółowe postępowanie w tym zakresie określa uchwała Rady Nadzorczej.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Z wartości rynkowej, o której mowa w ust. 3 potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, kwoty zaległych opłat za użytkowanie lokalu 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 członka, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności lokalu.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.

## § 25.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom, innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy – zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część.

6. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
7. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego wniesioną część w terminie 60 dni zgodnie z postanowieniami umowy.
8. Do egzekucji ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy do egzekucji z nieruchomości.

#### **§ 26.**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 25 ust. 4, 5 i 6 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na ten lokal.

#### **§ 27.**

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

#### **§ 28.**

Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w § 27, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### **§ 29.**

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

§ 28 Statutu stosuje się odpowiednio.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

#### **§ 30.**

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 27 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje byłemu małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

#### **§ 31.**

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 29 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.

### **§ 32.**

Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 30 i § 31, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## **VI. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 33.**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **§ 34.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu 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 nieważne.

### **§ 35.**

(skreślony)

### **§ 36.**

(skreślony)

### **§ 36<sup>1</sup>**

(skreślony)

### **§ 37.**

(skreślony)

### **§ 38.**

(skreślony)

### **§ 39.**

(skreślony)

**§ 40.**  
(skreślony)

**§ 41.**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

**§ 42.**  
(skreślony)

- § 43.**
1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
  2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli spełnia warunki Statutu.
  3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 46 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni w tym zakresie powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

- § 44.**
1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznacza przedstawiciela w postępowaniu nieprocesowym.
  2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**§ 45.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się osoby czyniącej korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

- § 46.**
1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
  2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku

gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz koszty zaległych opłat za użytkowanie lokalu.

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

#### **§ 47.**

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

#### **§ 48.**

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest Spółdzielnia.

## **VII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI**

#### **§ 49.**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego – określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) inne postanowienia określone w umowie.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie oraz umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### **§ 50.**

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

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

**§ 50<sup>14</sup>**  
(skreślone)

**§ 51.**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

**§ 52.**  
(skreślony)

**§ 53.**

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

**§ 54.**

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

**§ 55.**

Z chwilą zawarcia umowy, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

**§ 56.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

**§ 57.**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część .
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego wniesioną część w terminie 60 dni zgodnie z postanowieniami umowy.

**§ 58.**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na ten lokal.



### § 59.

1. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

### § 60.

Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

### § 61.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienia takiego prawa.

### § 62.

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

### § 63.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### § 64-67

(skreślone)

## VIII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU

### 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

### § 68.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia lub dotacji w części przypadającej na jego lokal,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 4) pokrycia kosztów uzyskania, wytworzenia dokumentów lub ich kopii niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego, takich jak:
    - a) aktualny odpis KRS,
    - b) aktualny odpis księgi wieczystej,
    - c) aktualny wypis z rejestru gruntów,
    - d) odpis uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali,
    - e) rzut kondygnacji i lokalu w budynku oraz lokali przynależnych wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokalu,
    - f) w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, koszt tego przekształcenia przypadający na wyodrębniony lokal,
    - g) innych nie wymienionych wyżej, a koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 69.**

1. Wpłaty, o których mowa w § 68 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu.
2. Przeniesienie własności lokalu następuje w dacie wpisu do księgi wieczystej.

### **2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

#### **§ 69<sup>1</sup>.**

(skreślony)

#### **§ 69<sup>2</sup>.**

(skreślony)

### **3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### **§ 70.**

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za zajmowany lokal, o którym mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 3) pokrycia kosztów uzyskania, wytworzenia dokumentów lub ich kopii niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego, takich jak:
  - a) aktualny odpis KRS,
  - b) aktualny odpis księgi wieczystej,
  - c) aktualny wypis z rejestru gruntów,
  - d) odpis uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali,
  - e) rzut kondygnacji i lokalu w budynku oraz lokali przynależnych wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokalu,
  - f) w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, koszt tego przekształcenia przypadający na wyodrębniony lokal,
  - g) innych nie wymienionych wyżej, a koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wpłaty, o których mowa w § 70 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 wyliczone przez Spółdzielnię, członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu. Przeniesienie własności lokalu następuje w dacie wpisu do księgi wieczystej.

## **§ 71.** (skreślony)

## **§ 72.**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
  - 3) pokrycia kosztów uzyskania, wytworzenia dokumentów lub ich kopii niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego, takich jak:
    - a) aktualny odpis KRS,
    - b) aktualny odpis księgi wieczystej,
    - c) aktualny wypis z rejestru gruntów,
    - d) odpis uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali,
    - e) rzut kondygnacji i lokalu w budynku oraz lokali przynależnych wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokalu,
    - f) w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, koszt tego przekształcenia przypadający na wyodrębniony lokal,
    - g) innych nie wymienionych wyżej, a koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu

i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**§ 73.**  
(skreślono)

**§ 74.**  
(skreślono)

**§ 75.**  
(skreślono)

**§ 76.**  
Wpłaty, o których mowa w § 72 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 wyliczone przez Spółdzielnię, członek lub osoba niebędąca członkiem obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu. Przeniesienie własności lokalu następuje w dacie wpisu do księgi wieczystej.

**§ 77.**  
(skreślono)

## **IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 78.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe 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, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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 - na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją ich lokali i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach Zarządu tymi nieruchomościami, do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z tym że pokrycia kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej dokonują na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa wyżej obejmują w szczególności:
  - koszty administrowania nieruchomością,
  - opłaty za usługi zewnętrzne takie jak: dostawa ciepła (c.o. i c.w.), energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzanie ścieków, usuwania nieczystości, eksploatacji i konserwacji dźwigów, domofonów i inne,
  - ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
  - wydatki na utrzymanie porządku, czystości, konserwacji terenów rekreacyjnych i zielonych,
  - odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
8. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, zalicza się w szczególności:
  - spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
  - koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali,
  - inne.
9. Za opłaty, o których mowa wyżej solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami oraz osobami nie będącymi członkami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### **§ 79.**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 78 jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody – wskazania urządzeń pomiarowych.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### **§ 80.**

1. Opłaty, o których mowa w § 78 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca .

2. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości ustawowej.  
O pobieraniu odsetek decyduje Zarząd Spółdzielni.
3. 1) O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.  
2) W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić o tym co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości do czasu prawomocnego wyroku sądu z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 80 ust. 3 pkt 2 Statutu.
5. Nie można samodzielnie zmniejszać opłat za użytkowanie mieszkania i kompensować innych należności wobec Spółdzielni z należnościami Spółdzielni z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

#### **§ 80<sup>1</sup>.**

1. Osoby wymienione w §78 Statutu Spółdzielni, w przypadku zmiany miejsca zamieszkania bądź zmiany adresu wskazanego do korespondencji, zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie w terminie 14 dni od daty zmiany.
2. Korespondencja zwrócona do Spółdzielni wskutek nie zgłoszenia zmian, o których mowa w ust. 1 ma skutek prawny doręczenia.
3. Osoby, o których mowa w §78 Statutu Spółdzielni zobowiązane są do ponoszenia dodatkowej opłaty z tytułu wysyłania do nich korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej, na adres inny niż w zasobach Spółdzielni.
4. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 3 ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

## **X. ZAMIANA MIESZKAŃ**

#### **§ 81.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny.
3. Szczegółowe warunki zamiany lokali reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **XI. DYSPONOWANIE LOKALAMI**

#### **§ 82.**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany w drodze przetargu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb sprzedaży odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **XII. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH**

### **§ 83.**

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

## **XIII. NAJEM LOKALI**

### **§ 84.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje osobom zamieszkałym na terenie Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych mieszkańcom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.
6. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
9. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

### **§ 85.**

W sprawach nie uregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

## **XIV. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 86.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka (ustania osoby prawnej).

### **§ 87.**

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach okres wypowiedzenia może być, na wniosek członka i za zgodą Zarządu, odpowiednio skrócony.

#### **§ 88.**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania podstawowych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, a zadłużenie z tego tytułu obejmuje okres co najmniej 6 miesięcy,

- 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- 6) uporczywie zakłóca spokój, dotyczy to również osób wspólnie zamieszkałych i osób przebywających w lokalu członka,
- 7) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, gdy członek wynajmując lokal lub część lokalu nie poinformował Spółdzielni o zmianie danych mających wpływ na wysokość ponoszonych opłat za mieszkanie.

#### **§ 89.**

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić gdy członek:
  - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
  - 2) nie wpłacił w terminie wyznaczonym wkładu mieszkaniowego lub który utracił w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa,
  - 3) zbył prawo do lokalu mieszkalnego i nie wypowiedział na piśmie członkostwa,
  - 4) nie reguluje opłat na rzecz Spółdzielni, a jego zaległość przekracza 6 miesięcy.

#### **§ 90.**

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim zawiadomieniu o terminie posiedzenia Rady i o możliwości złożenia wyjaśnienia. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia i doręcza członkowi przez pocztę listem poleconym lub przez pracownika Spółdzielni za pokwitowaniem. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu na terenie kraju ma moc prawną doręczenia.



2. Rada Nadzorcza, która podjęła uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia członka ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia.
3. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu,
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie wszystkich części Walnego Zgromadzenia co najmniej trzy tygodnie przed terminem jego pierwszej części.
6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.
7. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w przypadku uznania za zmarłego ze skutkiem – od daty zgonu wskazanej przez postanowienie sądu, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem – od jej ustania.  
Decyzję o skreśleniu podejmuje Zarząd.

### **§ 91.**

Jeżeli ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia, a lokal spółdzielczy jest nadal fizycznie zajmowany przez osobę wykluczoną (wykreśloną), na pisemny wniosek tej osoby Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o przyjęciu tej osoby w poczet członków i zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowieniu na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Do zachowania tego roszczenia konieczne jest złożenie deklaracji członkowskiej w terminie jednego roku od daty zarejestrowania niniejszego Statutu.

## **XV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

### **§ 92.**

1. Do obowiązków Spółdzielni wewnątrz lokalu mieszkalnego należy:
  - 1) zapewnienie prawidłowego działania całej instalacji c.o.,
  - 2) zapewnienie właściwego funkcjonowania instalacji wodociągowej, do zaworów odcinających w szachcie, łącznie z wodomierzami,
  - 3) zapewnienie właściwego funkcjonowania kanalizacji poprzez konserwację, udrażnianie pionów kanalizacyjnych,
  - 4) naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej, od rozdzielni głównej do bezpieczników przedlicznikowych, łącznie z bezpiecznikami.
  - 5) naprawa i konserwacja instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed kuchnią,
  - 6) wymiana balustrad balkonowych zagrażających bezpieczeństwu ludzi, oraz naprawa podłóg balkonowych w budynkach wielorodzinnych,
  - 7) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek nie wykonywania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu i najemcy należy:
  - 1) zabezpieczenie instalacji centralnego ogrzewania przed korozją poprzez malowanie,
  - 2) konserwacja i naprawa instalacji wody ciepłej i zimnej od wodomierzy w szachcie łącznie z punktami poboru wody, konserwacja i wymiana wanny z syfonem, baterii wannowej, umywalki z syfonem, wężykiem i baterią, zlewozmywaka z syfonem i baterią, miski klozetowej, deski klozetowej, spłuczki z wężykiem, kuchni gazowej oraz innych urządzeń wyposażenia normatywnego,
  - 3) konserwacja i naprawa wszystkich przewodów kanalizacyjnych odprowadzających ścieki do pionu głównego,
  - 4) naprawa i konserwacja przewodów instalacji elektrycznej od bezpieczników przedlicznikowych do punktu odbioru wraz z wymianą tablicy licznikowej, bezpieczników, plombowanie licznika,
  - 5) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowej oraz instalacji gazowej, od zaworu odcinającego przy kuchni,
  - 6) konserwacja i naprawa oraz wymiana podłóg i posadzek,
  - 7) konserwacja, naprawa wraz z pokryciem całkowitych kosztów wymiany stolarki okiennej, konserwacja, wymiana, naprawa stolarki drzwiowej wraz z drzwiami wejściowymi do lokalu,
  - 8) konserwacja i malowanie balustrad balkonowych,
  - 9) konserwacja ścian wewnętrznych w lokalu i balkonów.
3. Obowiązki Spółdzielni poza lokalem:
  - 1) węzły cieplne – (strona niska) – eksploatacja, konserwacja, naprawy, zasobniki, pompy cyrkulacyjne, armatura, aparatura pomiarowa i zabezpieczająca rurociągi, kolektory, studzienki odpływowe,
  - 2) hydrofornie – eksploatacja, konserwacja, naprawy: pompy obiegowe, zbiorniki, sprężarki, armatura, aparatura pomiarowa, sterownicza, zabezpieczająca, silniki elektryczne, studzienki odpływowe, instalacje elektryczne i centralnego ogrzewania,
  - 3) budynki – naprawa i konserwacja ścian od strony zewnętrznej, naprawa i wymiana parapetów zewnętrznych, roboty dekarско-biacharskie, ocieplanie ścian,

- 4) malowanie klatek schodowych wraz z zewnętrzną powierzchnią drzwi wejściowych do mieszkań i pomieszczeń wspólnych, konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, pomieszczeń wspólnych,
- 5) naprawa i konserwacja dróg osiedlowych, chodników, miejsc postojowych, pergoli, zielenców, nasadzanie drzew, krzewów i kwiatów,
- 6) inne związane z prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni,
- 7) obowiązki Spółdzielni dotyczące konserwacji budynków zawartych w pkt 3 i 4 nie mają zastosowania do domków jednorodzinnych, w których roboty związane z naprawą i konserwacją dachów, klatek schodowych i ścian zewnętrznych wykonują sami użytkownicy, w zamian za zmniejszoną opłatę na fundusz remontowy.

### **§ 93.**

1. Zabrania się użytkownikowi lokalu i najemcy:
  - 1) samowolnego zakładania krat metalowych oddzielających korytarze od klatek schodowych lub dzielących korytarz,
  - 2) montowania krat na oknach i balkonach, oszkleń zewnętrznych balkonów w sposób umożliwiający wejście na wyższe kondygnacje, okratowanie ich wymaga uzyskania zgody Spółdzielni i właściwych organów budowlanych,
  - 3) wszelkich przeróbek polegających na wyburzeniu ścian i wycinaniu otworów, bez zgody Spółdzielni i właściwych organów budowlanych,
  - 4) zabudowy grzejników oraz przewodów w sposób uniemożliwiający dokonywanie napraw, wymiany i remontów oraz zmniejszający skuteczność ich działania,
  - 5) zabudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej w sposób uniemożliwiający ich remont i konserwację,
  - 6) dokonywania przeróbek instalacji gazowej,
  - 7) montowania dodatkowych odbiorników gazowych i elektrycznych (tj. term gazowych, pieców elektrycznych i gazowych) zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu instalacji i bezpieczeństwu lokatorów.
2. W przypadku stwierdzenia nie stosowania się do w/w zakazów użytkownik lokalu lub najemca ma obowiązek przywrócenia stanu prawidłowego. Nie zastosowanie się do powyższego spowoduje wykonanie niezbędnych robót przez Spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu lub najemcy.
3. (skreślony).

### **§ 94.**

(skreślony)

## **XVI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 95.**

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

2. Wybory do organów Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni przy nieograniczonej liczbie kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 96.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie podzielone jest na części.
3. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 97.**

1. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie danej części stosownie do podziału określonego w § 96 ust 3.
2. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczości, przedstawiciele organizacji związkowych działających na terenie Spółdzielni a także inne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
3. Walne Zgromadzenie, jak i poszczególne części Walnego Zgromadzenia są ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

### **§ 98.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego
- 5) z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych lub występowania z nich,
- 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia członków dodatkowymi opłatami,
- 17) uchwalanie regulaminów działania Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
- 18) (skreślony).

#### **§ 99.**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w takim czasie, aby posiedzenie jego ostatniej części odbyło się w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie. Zarząd jest zobowiązany także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być pod rygorem nieważności złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania oraz czytelnym wskazaniem imion, nazwisk, adresów wnioskodawców, ich numerów PESEL, numerów członkowskich i zawierać ich oryginalne podpisy. Każda strona listy zawierającej podpisy członków dla swej ważności powinna rozpoczynać się wskazaniem celu zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie aby posiedzenie jego pierwszej części mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od daty wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### **§ 100.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części. Zawiadomienie przekazuje się wszystkim członkom Spółdzielni za poświadczeniem odbioru przez pracownika Spółdzielni. Zawiadomienia nie dostarczone przez pracownika Spółdzielni wysyła się listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, wysłanym najpóźniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej

przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków, zgłoszony na piśmie z podaniem danych członków zgłaszających.

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał w formie pisemnej z pisemnym potwierdzeniem złożenia pisma, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, najpóźniej na 10 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

### § 101.

1. Obrady pierwszej części i pozostałych części Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub wyznaczony członek Zarządu.
2. Otwierający obrady pierwszej części i pozostałych części zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym w składzie:
  - przewodniczący,
  - sekretarz,
3. Prezydium wybrane stosownie do ust. 2 jest zobowiązane do prowadzenia tej części Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną, w składzie 3-4 osób.  
Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
  - 2) Komisję wyborczą w składzie 3 – 4 osób.  
Komisja jest wybierana jeżeli taka konieczność zachodzi.
  - 3) Komisję wnioskową w składzie 3 – 4 osób.  
Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków, zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
    - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
    - b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie, z podaniem imienia, nazwiska i miejsca zamieszkania kandydata oraz osoby zgłaszającej, spośród członków Spółdzielni, najpóźniej w terminie 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia do siedziby Spółdzielni.

6. Do zgłoszenia należy załączyć pisemne oświadczenie kandydata na członka Rady Nadzorczej zawierającego oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz informacje, iż kandydat:
  - nie jest zatrudniony w Spółdzielni,
  - nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią
  - nie zalega w opłatach, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Zarząd po sprawdzeniu treści oświadczeń złożonych przez kandydatów ze stanem faktycznym sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
8. Członkowie komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
9. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej wraz ze zweryfikowanymi oświadczeniami kandydatów Zarząd przekazuje komisjom mandatowo – skrutacyjnym każdej części Walnego Zgromadzenia.
10. Każdy z kandydatów ma prawo zaprezentować się wyborcom na każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosowanie jest tajne i odbywa się poprzez złożenie do urny karty wyborczej w obecności komisji mandatowo – skrutacyjnej.
12. Głos jest nieważny jeżeli:
  - a) zawiera większą ilość nazwisk, niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
14. Jeśli dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie ilości osób wybieranych do Rady Nadzorczej wówczas o wyborze do Rady Nadzorczej decyduje losowanie przeprowadzone przez komisję mandatowo – skrutacyjną ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 102.**

1. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia mogą podejmować uchwały niezależnie od liczby obecnych członków, jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości w terminie i sposób określony w § 100.
2. Głosowanie odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków, przewodniczący zarządza głosowanie tajne.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa bądź Statut przewidują inaczej. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Podjęcie uchwał przez Walne Zgromadzenie stwierdza się w protokole ostatniej części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołu komisji mandatowo – skrutacyjnej tej części Walnego Zgromadzenia, uwzględniającego głosy „za” i „przeciw” oddane na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

## **§ 103.**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie

uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków przysługuje wyłącznie wykluczonemu lub wykreślونemu.

#### **§ 104.**

1. Z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.
4. Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **B. RADA NADZORCZA**

#### **§ 105.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 106.**

1. Rada Nadzorcza liczy 12 członków wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni, na okres 3 lat. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje. Po przerwie jednej kadencji można kandydować ponownie.
2. Członek Rady nie może być jednocześnie członkiem Zarządu. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

#### **§ 107.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - zrzeczenia się mandatu lub
  - odwołania większością 2/3 głosów przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia, które dokonały wyboru,
  - nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca jego kadencji wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów.

#### **§ 108.**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 2) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno - wychowawczej,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań i bilansów,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 4) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach ze stosunku członkostwa,



- 5) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie z szeregu członków lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach,
- 9) ustalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu oraz upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania Spółdzielni do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 12) podejmowanie uchwał określających zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne,
- 13) uchwalanie zasad (regulaminów):
  - a) przyjmowania członków do Spółdzielni, uzyskiwania prawa do mieszkania i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
  - b) gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
  - c) rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
  - d) wyboru wykonawców robót finansowanych z funduszu remontowego i na usługi konserwacyjne oraz zawierania umów przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Retkinia – Południe”,
  - e) w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
  - f) tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
  - g) przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe” w Łodzi.
  - h) najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
  - i) porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
  - j) inne nie zastrzeżone do kompetencji innych organów Spółdzielni.
- 14) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością.
- 16) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w formie konkursu ofert.

### **§ 109.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośredni stan majątku Spółdzielni.
2. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.

3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady. W razie równej ilości głosów, oddanych w głosowaniu jawnym zarządza się powtórne głosowanie, a w przypadku braku rozstrzygnięcia decyduje głos przewodniczącego.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo odpłatnie otrzymać kopie uchwał Rady Nadzorczej i protokołów z posiedzeń Rady, pod warunkiem, że nie narusza to ochrony danych osobowych i innych ustaw.
5. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu zawierające w szczególności ocenę rocznego sprawozdania finansowego i wyniki kontroli.

#### **§ 110.**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek:
  - 1/3 członków Rady Nadzorczej,
  - Zarządu Spółdzielni,
  - Komisji Rady Nadzorczej,w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje najstarszy członek nowo wybranej Rady Nadzorczej.
4. W posiedzeniach Rady i Komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i pracownicy Spółdzielni oraz inni zaproszeni goście.
5. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkom przysługuje miesięczne wynagrodzenie w formie ryczałtu w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a członkom prezydium 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, bez względu na ilość posiedzeń w miesiącu.

#### **§ 111.**

(skreślony)

#### **§ 112.**

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, może również powołać inne komisje stałe lub czasowe.

#### **§ 113.**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, tryb zwoływania posiedzeń i podejmowania uchwał, wyboru i odwoływania członków Zarządu, oraz sprawy organizacyjne określa regulamin.

### **C. ZARZĄD**

#### **§ 114.**

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym prezesa i jego zastępcy ds. technicznych wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.

2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium (§ 98 pkt 3). Odwołanie wymaga uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania.
4. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu chyba, że nie ponosi winy. Do odpowiedzialności członków Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy obowiązujące w tym zakresie.

### **§ 115.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni w związku z nabyciem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów,
  - 5) zaciągnięcie kredytów bankowych i innych zobowiązań na podstawie upoważnienia Rady Nadzorczej,
  - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 8) udzielenie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z terenowymi organami administracji rządowej i samorządu terytorialnego,
  - 10) (skreślony).
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej statutowej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.
4. (skreślony).

### **§ 116.**

1. Sprawy wymienione w § 115 ust 2 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 wymagają uchwał Zarządu.
2. Postanowienia ust 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **§ 117.**

Zarząd pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwołuje w zależności od potrzeb Prezes Zarządu. W okresie między posiedzeniami Zarząd

wykonuje swoje funkcje zgodnie z podziałem czynności między członkami Zarządu na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 118.**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona ( pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH**

#### **§ 119.**

(skreślony)

#### **§ 120.**

(skreślony)

### **XVII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 121.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zachowaniu korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia finansuje swoją działalność środkami i dochodami własnymi, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi oraz pozyskanymi dotacjami celowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### **§ 122.**

Fundusze Spółdzielni stanowią:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
5. fundusz na remonty.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osób niebędący członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

Fundusz remontowy służy do finansowania prac remontowych wykonywanych dla poszczególnych nieruchomości i majątku wspólnego Spółdzielni.

### § 123.

1. Straty w Spółdzielni są pokrywane z funduszy w następującej kolejności:
  - 1) z funduszu zasobowego,
  - 2) z funduszu udziałowego,
  - 3) w części przekraczającej fundusze: zasobowy i udziałowy z funduszu remontowego i z innych funduszy celowych utworzonych uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego,
  - 3) różnicę między przychodami z nieruchomości, a wydatkami na jej utrzymanie zwiększa przychody lub koszty nieruchomości w roku następnym,
  - 4) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## **XVIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

### § 124.

1. Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. nr 4, poz. 27 z 2001 r. z późn. zm: Dz. U. 119 z 2003 poz 1116, Dz.U 19 z 2004 poz. 177, Dz.U. 63 z 2004 poz. 591, Dz.U. 72 z 2005 poz. 643, Dz. U. 122 z 2005 poz. 1024 z późn zm.).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 80, poz. 903 z 2000r. – tekst jednolity).
3. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw ( Dz. U. nr 5, poz. 32 z 1996r. z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U nr 46, poz. 543 z 2000r. – tekst jednolity ze zm.: Dz. U. 129 z 2001 poz. 1447, Dz. U. 154 z 2001 poz. 1800, Dz. U. 25 z 2002 poz. 253, Dz. U. 74 z 2002 poz. 676, Dz.U. 113 z 2002 poz. 984, Dz.U. 126 z 2002 poz. 1070, Dz.U. 130 z 2002 po 1112, Dz.U. 153 z 2002 poz. 1271 i Nr 200 poz. 1682).
5. Ustawa z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 z 1982 z późniejszymi zmianami: Dz. U. 188 z 2003 poz. 1848, Dz.U. 99 z 2004 poz. 1001, Dz. U. 122 z 2005 poz. 1024 z późn zm.).
6. Powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

### § 125.

(skreślony)

**Zarząd Spółdzielni:**

