



Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„NASZ DOM”  
41-706 Ruda Śląska ul. Kłodnicka 97

---

**TEKST JEDNOLITY  
S T A T U T U**

**GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
„NASZ DOM”**

**uchwalonego uchwałą ZPCZ  
nr 4/07 z dnia 24.11.2007 r.**

**zmieniony uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków :**

- 1. Nr11/09 z dnia 20.06.2009 r.**
- 2. Nr 1/11 z dnia 28.05.2011 r.**

## **SPIS TREŚCI**

<b>I CZĘŚĆ OGÓLNA</b> .....	1
DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE .....	1
DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE .....	2
ROZDZIAŁ 1. PRZYSTĄPIENIE DO SPÓŁDZIELNI .....	2
ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	3
ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA .....	4
ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....	6
ROZDZIAŁ 5. WPISOWE I UDZIAŁY .....	6
<b>II ORGANY SPÓŁDZIELNI</b> .....	7
ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE .....	7
ROZDZIAŁ 2. SZCZEGÓLNE ZASADY OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA .....	8
ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU .....	11
ROZDZIAŁ 4. RADA NADZORCZA .....	12
ROZDZIAŁ 5. ZARZĄD .....	14
ROZDZIAŁ 6. RADY OSIEDLA .....	15
<b>III POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE DOTYCZĄCE PRAW DO LOKALI</b> .....	16
DZIAŁ 1. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU .....	16
ROZDZIAŁ 1: UMOWA O BUDOWĘ LOKALU .....	16
ROZDZIAŁ 2. ZASADY USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU W DRODZE PRZETARGU .....	17
DZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	18
DZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	19
DZIAŁ 4. NAJEM LOKALI .....	20
DZIAŁ 5. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY .....	20
ROZDZIAŁ 1. UŻYWANIE LOKALI .....	20
ROZDZIAŁ 2. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI .....	21
DZIAŁ 6. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH .....	22
DZIAŁ 7. WKŁADY .....	22
ROZDZIAŁ 1. WKŁAD MIESZKANIOWY .....	22
ROZDZIAŁ 2. WKŁAD BUDOWLANY .....	23
DZIAŁ 8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	24
<b>IV. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH</b> .....	25
<b>V. PRZEPISY KOŃCOWE</b> .....	26

# I CZĘŚĆ OGÓLNA

## DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

### § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi:

**Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "NASZ DOM " w Rudzie Śląskiej.**

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Ruda Śląska.
2. Spółdzielnia działa na terenie całego kraju.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 3

Spółdzielnia działa w oparciu o:

1. niniejszy Statut,
2. ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) – zwaną dalej „ustawą”,
3. ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995r. nr 54, poz. 288 z późn. zm.),
4. inne, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

### § 4

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

### § 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest również:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, o ile ustawa dopuszcza ustanowienie takiego prawa,
  - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
  - 7) *skreślony*
  - 8) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków.

4. Przedmiot działalności obejmuje zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności:
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
  - 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
  - 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
  - 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
  - 43.12 Przygotowanie terenu pod budowę
  - 43.2 Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych
  - 43.3 Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych
  - 68.10 Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
  - 55.20.Z Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania
  - 93 Działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna
- skreślony*

## **DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE**

### **ROZDZIAŁ 1. PRZYSTĄPIENIE DO SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 6**

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Osoba nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych może być członkiem Spółdzielni w następujących przypadkach:
  - 1) jest osobą bliską w stosunku do członka Spółdzielni,
  - 2) nabyła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 3) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 4) nabyła odrębną własność lokalu mieszkalnego,
  - 5) wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 7**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi 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 zgodnie z § 16, a także dane dotyczące wkładów.  
Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.  
Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 6 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

## ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 8

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

2. Członek spółdzielni ma prawo:

- 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
- 3) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z tym, że:
  - a) koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
  - b) udostępnienie dokumentów, o których mowa wyżej następuje w granicach dopuszczonych odrębnymi przepisami w szczególności ustawą o ochronie danych osobowych a także w sposób nie naruszający niczyich dóbr osobistych,
  - c) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  - d) Zarząd może ustalić regulamin zasad udostępniania ww. dokumentów uwzględniając godziny pracy Spółdzielni, potrzebny czas na przygotowanie stosownych odpisów i kopii a także koszty ich sporządzenia. Regulamin wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą,
- 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 5) udziału w nadwyżce bilansowej,
- 6) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności ,
- 7) do zamiany lokalu,
- 8) do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 9) do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający dobrych obyczajów,
- 10) do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń, według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnątrzspółdzielczych,
- 11) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z : eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale i nieruchomości wspólne, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 12) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i statutu,
- 13) żądania w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach prawa i Statucie, ustanowienia odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a także przekształcenia przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a także przekształcenia prawa najmu na prawo odrębnej własności lokalu,

- 14) do przeglądania rejestru członków,
- 15) prawo zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia – w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
- 16) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- 17) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 9

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) informować o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu spółdzielczym,
- 5) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 6) zawierając umowę o przeniesieniu własności lokali ponieść wszystkie koszty zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 7) uiszczać terminowo wymagane należności,
- 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, technicznym i sanitarnym,
- 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 10) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 11) na żądanie Zarządu lub administracji, zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 12) członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

## ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 10

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

### § 11

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron tj. członka i Spółdzielni.

## § 12

Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami i może nastąpić w przypadku:

1. świadomego działania na szkodę Spółdzielni,
2. uporczywego naruszania przepisów statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, a w szczególności niewykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni.

## § 13

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być wykreślony ze Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić gdy członek:
  - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub prawo najmu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka o ile było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa
  - 7) ustał stosunek najmu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

## § 14

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień członka.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone z powodu nieodebrania przesyłki lub niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą :
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 15

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w sprawach o wykreślenie lub wykluczenie członka ze Spółdzielni, przysługuje mu odwołanie do Walnego Zgromadzenia, za pośrednictwem Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, w przypadku jej doręczenia, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie. Rada Nadzorcza ma prawo zmienić swoją decyzję na korzyść wnoszącego odwołanie.  
W przypadku podtrzymania zaskarżonej decyzji odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli zostało złożone w terminie krótszym niż 30 dni przed jego zwołaniem, na następnym Walnym Zgromadzeniu.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.  
Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami. Jeżeli odwołanie takie nie zawiera wniosku o przywrócenie terminu, określenia przyczyn usprawiedliwiających opóźnienie lub zostało złożone po upływie sześciomiesięcznego terminu, organ który podjął uchwałę w pierwszej instancji pozostawia odwołanie bez rozpatrzenia.
4. Zawiadomienie o uchwałach w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ma moc prawną doręczenia jeśli zostało zwrócone na skutek niezgłoszenia przez zainteresowanego zmiany podanego adresu lub nie podjęcia w terminie.

## ROZDZIAŁ 5. WPISOWE I UDZIAŁY

### § 16

1. Wpisowe wynosi 10 %, a udział wynosi 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w przepisach o minimalnym wynagrodzeniu za pracę obowiązujących w dniu składania deklaracji.
2. Członek Spółdzielni wnosi udziały, których najniższą ilość ustala się w sposób wskazany w poniższej tabeli:

	lokale mieszkalne	lokale użytkowe
osoby fizyczne	1	5
Osoby prawne	2	10

3. Członek przyjęty do Spółdzielni jest zobowiązany zadeklarować ilość udziałów z zachowaniem zasad określonych w ust.2. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie, może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
7. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
8. Żądanie wypłacenia udziałów powinno być zgłoszone w formie pisemnej.
9. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej przez członka w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.

## II ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 17

1. Organami Spółdzielni są:
  - A. Walne Zgromadzenie,
  - B. Rada Nadzorcza,
  - C. Zarząd,
  - D. Rady Osiedli.
2. Przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni w głosowaniu jawnym lub tajnym przy obliczaniu wymaganej większości, uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymaniu się od głosu.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że, przepis ustawy lub statut stanowią inaczej. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uznaje się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.
4. Członek Spółdzielni nie może być jednocześnie członkiem Rady Osiedla i członkiem Rady Nadzorczej.

### ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

#### § 18

Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

#### § 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, należy:

1. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
2. wybór delegata na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
3. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
4. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, zbycia nieruchomości, połączenia Spółdzielni i jej likwidacji, podziału Spółdzielni, przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni,
6. rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni a w szczególności:
  - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
  - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - c) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
7. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
10. podejmowanie uchwał, w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
11. podejmowanie uchwał, w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
13. ustalanie wysokości indywidualnych opłat od członków, za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

## § 20

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może zostać zwołane także przez Zarząd na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 3 członków.

## § 21

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Przez zawiadomienie na piśmie rozumie się, doręczenie pisemnego zawiadomienia.

## § 22

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. W sprawach: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. W sprawach zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach uczestniczyło co najmniej 5% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rad Osiedli, Rady Nadzorczej Spółdzielni, oraz odwołania członków Rady a także udzielenia absolutorium Zarządowi. Na żądanie 1/5 liczby członków, obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół obrad Walnego Zgromadzenia powinien zawierać w szczególności stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał, wymienić powzięte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą. Do protokołu należy dołączyć listę obecności z podpisami uczestników Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

## **ROZDZIAŁ 2. SZCZEGÓŁOWE ZASADY OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA**

### § 24

1. Zwołujący Walne Zgromadzenie zapewnia uprawnionym karty do głosowania i karty wyborcze.
2. Karty do głosowania a także karty wyborcze o ile w porządku obrad przewidziano wybory sporządza Zarząd Spółdzielni. Karty o których mowa wyżej przekazuje członkom, po sprawdzeniu ich tożsamości, co najmniej dwuosobowy zespół powołany przez Zarząd, w jego skład nie mogą wchodzić osoby kandydujące w wyborach.

### § 25

Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:

- 1) Prezydium,

- 2) Komisję skrutacyjną,
- 3) Komisję uchwał.

#### § 26

1. Prezydium składa się z Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, Sekretarza i 3 członków.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Prezydium kieruje obradami Zgromadzenia.
4. W sprawach nieuregulowanych w statucie, a dotyczących obrad decyduje Prezydium.

#### § 27

1. Komisja skrutacyjna składa się z 3 osób.
2. Zadaniem Komisji skrutacyjnej jest:
  - sprawdzenie listy obecności członków,
  - dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowań oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowań – wyniki głosowań Komisja przekazuje Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia,
  - w przypadku wyborów, sprawdzenie listy kandydatów.
3. Członek Komisji skrutacyjnej nie może kandydować do wybieranych na Walnym Zgromadzeniu organów Spółdzielni.

#### § 28

1. Komisja uchwał składa się z 3 osób.
2. Zadaniem Komisji uchwał jest przedkładanie projektów uchwał Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

#### § 29

1. Każda z Komisji wybiera ze swego grona Przewodniczącego Komisji, który kieruje jej pracami.
2. Decyzje w Komisjach zapadają zwykłą większością głosów.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które ich Przewodniczący przekazują Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu zdanie odrębne.

#### § 30

Jeżeli z uwagi na ilość obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków bądź brak kandydatów nie jest możliwe powołanie organów, o których mowa w § 25, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o innym ich składzie ilościowym lub odstąpić od ich wyboru. W przypadku odstąpienia od wyboru, o którym mowa wyżej, wszystkie funkcje o których mowa w § 26-29 pełni wybrany przez Walne Zgromadzenie Przewodniczący Zgromadzenia.

#### § 31

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel, który stwierdza prawidłowość zwołania Zgromadzenia i jego zdolność do podjęcia uchwał.

#### § 32

Po otwarciu obrad, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba go zastępująca zarządza niezwłocznie wybory Prezydium.

#### § 33

Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba go zastępująca przekazują prowadzenie dalszych obrad Prezydium, które następnie przeprowadza niezwłocznie wybory Komisji skrutacyjnej i Komisji uchwał.

#### § 34

1. Po wyborze organów Walnego Zgromadzenia, poddaje się pod głosowanie porządek obrad.
2. Walne Zgromadzenie ma prawo podjąć decyzję o skreśleniu poszczególnych spraw z porządku obrad lub o ich odroczeniu do następnego Walnego Zgromadzenia, a także może zmienić kolejność rozpatrywania spraw w porządku obrad.

#### § 35

1. W ramach rozpatrywania poszczególnych punktów porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub wskazany przez niego referent przedstawia sprawę na forum Zgromadzenia, a następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję.
2. Głos jest udzielany członkom wg kolejności zgłaszania się do Prezydium.
3. Przewodniczący może zarządzić pisemne zgłaszanie osób zamierzających zabrać głos ze wskazaniem ich personaliów.
4. Walne Zgromadzenie może postanowić o prowadzeniu dyskusji nad kilkoma sprawami łącznie – głosowanie zarządza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia z własnej inicjatywy lub na wniosek członka.
5. W przypadku zgłoszenia się do dyskusji dużej liczby chętnych, Zgromadzenie może postanowić o ograniczeniu czasu trwania poszczególnych wystąpień określając czas ich trwania – głosowanie zarządza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia z własnej inicjatywy lub na wniosek uczestnika.
6. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej mają prawo zabrać głos poza kolejnością, w szczególności w przypadku konieczności udzielenia odpowiedzi na zadane pytanie lub udzielenie wyjaśnień.
7. Przewodniczący ma prawo odebrać głos osobie, która przekroczyła czas trwania wystąpienia ustalony przez Zgromadzenie, której wypowiedź nie ma związku z rozpatrywanym punktem porządku obrad, jak również w przypadku, gdy osobie, która narusza porządek prawny, pomawia inne osoby i narusza dobre obyczaje, w szczególności używając słów powszechnie uznanych za obraźliwe lub znajdującej się w stanie nietrzeźwości.
8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już dwukrotnie przemawiała.
9. Każdy Członek ma prawo zgłosić do Protokołu zdanie odrębne.

#### § 36

1. Głosu w sprawach formalnych Przewodniczący może udzielać poza kolejnością.
2. Przewodniczący ma prawo ograniczyć dyskusję nad wnioskiem formalnym do mówców prezentujących odmienne stanowiska.
3. Do spraw formalnych należą sprawy w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
  - 1) przystąpienia do głosowania bez dyskusji,
  - 2) przerwania dyskusji,
  - 3) prowadzenia dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad jednocześnie,
  - 4) ograniczenia czasu trwania poszczególnych wystąpień,
  - 5) zamknięcia listy mówców,
  - 6) kolejności i sposobu uchwalania uchwał.

#### § 37

Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu ewentualnie dodatkowych wyjaśnień Zarządu lub osób referujących sprawę Przewodniczący poddaje pod głosowanie zgłoszone uchwały, a w szczególności projekty uchwał przygotowane przez Komisję uchwał.

#### § 38

Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

#### § 39

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamyka obrady i podpisuje wraz z Sekretarzem protokół obrad po jego sporządzeniu.

#### § 40

1. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej, lub wyboru delegata na zjazd związku w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, kandydatów zgłaszają członkowie Spółdzielni nie później jednak jak na 3 dni przed ustalonym terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydata powinno mieć formę pisemną i zawierać imię, nazwisko zgłaszającego oraz imię, nazwisko kandydata. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę osoby zgłoszonej na kandydowanie w wyborach.
2. Karty wyborcze sporządza Zarząd Spółdzielni umieszczając na nich kandydatów w porządku alfabetycznym.
3. W przypadku wyborów do Rad Osiedli kandydatów zgłaszają członkowie danego osiedla w trybie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu.

#### § 41

1. Wybory przeprowadza się przy użyciu kart wyborczych, na których umieszcza się kandydatów w kolejności alfabetycznej.
2. Każdy członek uprawniony do głosowania oddaje swój głos przez postawienie znaku X przy imieniu i nazwisku wybranego kandydata, a następnie wrzuca swoją kartę do urny wyborczej.
3. Liczba wybranych przez członka kandydatów nie może być większa, niż liczba miejsc, które mają zostać obsadzone w wyniku głosowania.
4. Głos oddany w sposób odmienny od opisanego powyżej będzie uznany za głos nieważny.
5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja skrutacyjna.
6. Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej ilości głosów, o wyborze decyduje druga runda wyborów, którą objęci są kandydaci, którzy otrzymali równą ilość głosów.

### **ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

#### § 42

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

#### § 43

W skład Rady Nadzorczej, nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni i pełnomocnicy Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### § 44

Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

#### § 45

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

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

2. Kandydaci na członków do Rady Nadzorczej lub Zarządu są zobowiązani złożyć w chwili wyrażania zgody na kandydowanie pisemnego oświadczenia w kwestiach określonych w ust. 1.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
4. Ponadto Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku zaistnienia przyczyn pozwalających na wykluczenie lub wykreślenie ze Spółdzielni.
5. Najbliższe Walne Zgromadzenie, które należy zwołać nie później niż w ciągu 3 miesięcy od podjęcia uchwały, o jakiej mowa w ust. 3, rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
6. Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie może być osoba świadcząca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.
7. Członkowie Zarządu nie mogą być jednocześnie członkami Zarządu lub kierownikami podmiotów gospodarczych związanych ze Spółdzielnią umowami handlowymi (np. umowa na wykonanie robót lub usług, umowa najmu, dzierżawy itp.).Walne Zgromadzenie może zobowiązać Zarząd do złożenia odpowiednich oświadczeń w tej sprawie, a także dodatkowo zobowiązać osoby będące członkami Zarządu do złożenia informacji o ewentualnym zatrudnieniu najbliższych członków ich rodzin w podmiotach związanych ze Spółdzielnią umowami handlowymi.
8. Zarząd zobowiązany jest do wyegzekwowania zakazu udziału w powoływanych przez Spółdzielnię komisjach przetargowych osobom, które:
  - a) są członkami rodziny oferenta lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie,
  - b) w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem postępowania o zamówienie pracowały u oferenta, lub były w zarządzie firmy ubiegającej się o zamówienie,
  - c) pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

## **ROZDZIAŁ 4. RADA NADZORCZA**

### § 46

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 lub 7 członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej na każdą kadencję określa Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

### § 47

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez osobę prawną.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej na skutek rezygnacji, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji - wchodzi członek wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie, z zachowaniem zasad określonych w ust.1 i 2.

### § 48

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą:
  - 1) wybór i odwołanie w głosowaniu tajnym członków Zarządu Spółdzielni,
  - 2) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
  - 3) zatwierdzanie zasad wynagradzania członków Zarządu oraz ustalanie wysokości wynagrodzeń przysługujących członkom Zarządu,
  - 4) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 5) uchwalanie regulaminu Rady Osiedla,

- 6) uchwalanie innych regulaminów związanych z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni,
  - 7) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych oraz budowlanych,
  - 8) uchwalanie zasad rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 9) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 10) uchwalanie planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni i programów działalności społecznej i kulturalnej, oraz wysokości odpisów na poszczególne fundusze remontowe Spółdzielni,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania, obciążania nieruchomości, nabycia zakładu, lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację zleconą majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej zakładów wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy,
  - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność administracji oraz Zarządu,
  - 15) zwołanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
  - 16) podejmowanie na wniosek Zarządu uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej, przez nią upoważnionych,
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych, spółek prawa handlowego oraz występowania z nich,
  - 19) współdziałanie z organami administracji samorządowej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
  - 20) współdziałanie z organami samorządu mieszkańców,
  - 21) wybór biegłego rewidenta badającego roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości,
  - 22) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności. W sprawozdaniach przedstawione są m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni.
  3. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawie wyboru i odwołania członków Zarządu.
  4. Rada Nadzorcza wypełniając obowiązek nadzoru i kontroli może przeglądać wszystkie księgi, ewidencje i dokumenty, a także żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień.

#### § 49

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Dla sprawniejszego wykonania swoich zadań Rada może powoływać komisje w miarę potrzeb.

4. Regulamin Rady określa wewnętrzną strukturę Rady (prezydium, komisje), szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

#### § 50

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń odbytych w danym miesiącu w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej lub członek nie uczestniczył w żadnym z posiedzeń wynagrodzenie, o którym mowa wyżej nie przysługuje.

### ROZDZIAŁ 5. ZARZĄD

#### § 51

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy (lub Zastępców).
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe o kierunkach przydatnych dla działalności spółdzielni oraz co najmniej 5-cio letni staż pracy na stanowisku kierowniczym.
4. Co najmniej jeden z członków Zarządu powinien posiadać licencję zarządcy nieruchomości.
5. Członków Zarządu wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy albo umowę cywilno-prawną. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Wniosek o odwołanie członka Zarządu wymaga umieszczenia w porządku obrad Rady oraz pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu wymaga również pisemnego uzasadnienia.
8. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

#### § 52

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie - Prawo Spółdzielcze i Statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo - finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) dbałość o majątek Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu ,
  - 5) sporządzanie projektu podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat oraz przedkładanie takiego projektu do uchwalenia przez Walne Zgromadzenie,
  - 6) współdziałanie z organami władzy samorządu terytorialnego oraz organizacjami społecznymi i spółdzielczymi w sprawach dotyczących Spółdzielni,
  - 7) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 8) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 9) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 10) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności,
  - 11) zawieranie umów najmu,
  - 12) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lub w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 13) zawieranie umów o przekształcenie prawa najmu do lokalu w prawo odrębnej własności,
  - 14) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,

- 15) udzielanie pełnomocnictw,
  - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 17) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach przyjętych uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - 18) ustalanie wysokości opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych po uprzednim uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 53

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### § 54

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętką Spółdzielni, dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

#### § 55

Regulamin Zarządu określa sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

## ROZDZIAŁ 6. RADY OSIEDLA

#### § 56

1. Rady Osiedli Halemba I, Halemba II i Bykowina liczą po 3 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków na okres 3 lat, spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu. Mandat członka Rady osiedla wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Wyborów członków Rady Osiedla dokonują członkowie Walnego Zgromadzenia będący mieszkańcami danego osiedla.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla, może być odwołany przez Walne Zgromadzenie przed upływem okresu na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym.
4. W wypadku, o którym mowa w ust. 3, na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat wchodzi zastępca, który uzyskał największą liczbę głosów.
5. Nie można być członkiem Rady Osiedla dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Osiedla.

#### § 57

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
  - 1) organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
  - 2) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania własności, organizowanie rozjemstwa,
  - 3) opiniowanie planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno – kulturalnej,

- 4) opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków, skarg na działalność administracji i przekazywanie ich do Zarządu lub Rady Nadzorczej,
  - 5) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
  - 6) opiniowanie spraw dotyczących utworzenia, likwidacji, najmu placówek gospodarczych, socjalnych, handlowych położonych na terenie działania Rady Osiedla,
  - 7) uczestnictwo z głosem doradczym w odbiorach robót wykonywanych przez firmy na zlecenie Spółdzielni,
  - 8) uczestnictwo przy podpisywaniu przez służby techniczne Spółdzielni protokołów odbioru robót, będących podstawą do wystawiania faktur za wykonane roboty.
2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  3. Uchwały Rady Osiedla nie są wiążące dla innych organów Spółdzielni.
  4. Członkom Rad Osiedlowych przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń odbytych w danym miesiącu w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
  5. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Osiedla lub członek Rady Osiedla nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 nie przysługuje.

## **III POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRAW DO LOKALI**

### **DZIAŁ 1. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### **ROZDZIAŁ 1: UMOWA O BUDOWĘ LOKALU.**

##### § 58

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
- 6) terminy wpłat wkładu budowlanego,
- 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,

- 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.

## **ROZDZIAŁ 2. ZASADY USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU W DRODZE PRZETARGU.**

### **§ 59**

Przetarg przeprowadzany jest w trybie ustnego przetargu ograniczonego dla osób fizycznych.

### **§ 60**

1. Przetarg przeprowadzany jest komisyjnie, na podstawie ogłoszenia o przetargu zamieszczonego na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej. Ogłoszenie o przetargu winno określać w szczególności:
- miejsce i termin przetargu,
  - opis lokalu,
  - wysokość wadium,
  - cenę wywoławczą stanowiącą wartość rynkową określoną w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

### **§ 61**

Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do wpłacenia zaoferowanej ceny nabycia nieruchomości oraz ponosi wszelkie koszty związane z zawarciem umowy (aktu notarialnego), w szczególności koszty sporządzenia operatu szacunkowego i wyrysu z inwentaryzacji.

### **§ 62**

Komisja prowadząca przetarg ma obowiązek równego traktowania wszystkich osób biorących udział w przetargu w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

### **§ 63**

Ustalony termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

### **§ 64**

1. Ustalone wadium, w wysokości 10% ceny wywoławczej, osoby stawające do przetargu są obowiązane wpłacić w kasie Spółdzielni lub wnieść na rachunek Spółdzielni najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień przeprowadzenia przetargu.
2. Za datę wpływu na rachunek Spółdzielni uważa się dzień uznania rachunku bankowego.

### **§ 65**

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium do 3 dni w przypadku:
  - zakończenia postępowania przetargowego - wszystkim jego uczestnikom z wyjątkiem wygrywającego,
  - wycofania oferty z przetargu, jeżeli nastąpiło to przed datą jego przeprowadzenia,
  - odwołania przetargu.
2. Oferent traci wadium w razie nie dokonania wpłaty oferowanej ceny nabycia nieruchomości w terminie do 30 dni od daty przeprowadzenia przetargu.
3. Kwota wadium zaliczana jest na poczet wpłat wygrywającego i nie podlega zwrotowi.

### **§ 66**

W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje Komisję Przetargów w składzie pięciu osób.

#### § 67

Każdy z członków Komisji ma obowiązek wyłączenia się z jej prac w razie złożenia oferty lub wniosku przez siebie, współmałżonka lub osobę pozostającą w stosunku pokrewieństwa z nim lub współmałżonkiem.

#### § 68

1. Komisja Przetargowa stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu.
2. Komisja Przetargowa odmawia dopuszczenia do przetargu, jeżeli nie zostało wpłacone wadium w pełnej wysokości.
3. Po wywołaniu przetargu prowadzący podaje do wiadomości w obecności przybyłych oferentów:
  - przedmiot przetargu,
  - pouczenie o skutkach nie wniesienia zaofერowanej ceny nabycia nieruchomości w terminie, o którym mowa w § 65 ust.2,
  - wielkość postąpienia, które nie może być mniejsze niż 1 % wartości ceny wywoławczej.
4. Zgłoszenie jednej oferty jest warunkiem wystarczającym do odbycia przetargu.
5. Licytację uważa się za rozstrzygniętą, jeżeli nikt nie dokonuje już postąpień, pomimo trzykrotnego wezwania przez prowadzącego przetarg.
6. Wygrywającym przetarg jest oferent, który zaofерował najwyższą cenę w przeprowadzonej licytacji (przetargu).
7. Komisja Przetargowa ma prawo, do odwołania przetargu lub do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru.
8. Komisja Przetargowa podejmuje decyzje w drodze głosowania niejawnego zwykłą większością głosów.

#### § 69

Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:

- oznaczenie miejsca i czasu przeprowadzenia przetargu,
- imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
- określenie oferty wygrywającej przetarg,
- wnioski i oświadczenia osób obecnych,
- podpisy wszystkich osób wchodzących w skład Komisji oraz osoby wygrywającej przetarg.

#### § 70

W razie zakończenia postępowania przetargowego i nie wyłonienia nabywcy przeprowadza się kolejne przetargi, przy czym cena wywoławcza może zostać obniżona maksymalnie do 2/3 wartości wywoławczej.

## **DZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### § 71

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo 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) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.

#### § 72

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy wg zasad określonych w Statucie.

#### § 73

Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

- 1) wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
- 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

### **DZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### § 74

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 ułamek część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 75

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

#### § 76

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Z żądaniem, tym występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 77

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

#### § 78

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

### **DZIAŁ 4. NAJEM LOKALI**

#### § 79

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Wyboru najemcy lokalu użytkowego dokonuje Zarząd w drodze negocjacji z wyłączeniem lokali wolnostojących o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> dla których przeprowadza się przetarg. Zarząd dokonuje wyboru najemcy kierując się kryterium najwyższej ceny.
3. Zarząd może w szczególnie uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej odstąpić od obowiązku przeprowadzenia przetargu.
4. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 80

Umowa najmu powinna być sporządzona w formie pisemnej.

#### § 81

Postanowienia określone powyżej stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

### **DZIAŁ 5. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY**

#### **ROZDZIAŁ 1. UŻYWANIE LOKALI**

#### § 82

1. Z uprawnionym członkiem lub uprawnioną osobą nie będącą członkiem Spółdzielni zobowiązana jest zawrzeć umowę o używanie lokalu.
2. Otrzymany przez członka lokal, może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
3. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 Prawa budowlanego oraz pozytywnej opinii mieszkańców sąsiednich lokali.

### § 83

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ 2. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 84

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i zarządu nieruchomością, utrzymaniem mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania i mienia ogólnego Spółdzielni oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 6.
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 6.
4. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalnością handlową, usługową, gastronomiczną i oświatową odnoszone są do kosztów danej działalności.
5. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazania urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów proponuje i realizuje Zarząd.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Walne Zgromadzenie może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni a wynikające z postanowień niniejszego rozdziału.

### § 85

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadających na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

### § 86

1. Opłaty, o których mowa powyżej członek uiszcza, co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu.
3. Od nie wpłacanych terminowo należności, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorczą.
4. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

## **DZIAŁ 6 . ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH**

### § 87

1. Członkowie Spółdzielni mogą, za zgodą Zarządu, dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie spółdzielczego własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin, realizuje wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni. Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.

## **DZIAŁ 7. WKŁADY**

### **ROZDZIAŁ 1. WKŁAD MIESZKANIOWY**

#### § 88

1. Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę, członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nowo budowanego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład mieszkaniowy Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą związaną z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy przez wnoszenie wkładów.
5. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa dokonuje się w dwóch etapach:
  - wstępnie na podstawie dokumentacji kosztorysowej – jest to podstawa do określenia wysokości zaliczek na wkład i terminów ich wpłaty,
  - ostatecznie po zakończeniu inwestycji, ale nie później jak 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

6. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego w szczególności:
  - określenie zakresu rzeczowego inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię,
  - określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty inwestycji,
  - określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy lokali o różnym przeznaczeniu,
  - dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalnych (atrakcyjności).
7. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
8. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego ostatecznie, nadpłata winna być niezwłocznie zwrócona, jeżeli wkład okaże się niższy, członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
9. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tegoż lokalu jest obowiązany wnieść wkład mieszkaniowy lub jego część w wysokości odpowiadającej wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na dany lokal.
10. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład lub jego część, zwaloryzowany proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu w budowie.
11. W przypadkach określonych przez przepisy ustawy, członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wcześniej wygasło prawo przysługujące innej osobie, jest obowiązany do wpłaty wkładu mieszkaniowego w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz do spłaty długu obciążającego ten lokal, a wynikającego z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię.
12. Przepis poprzedzającego ustępu stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany mieszkań w ramach Spółdzielni, do których przysługują lokatorskie spółdzielcze prawa do lokali oraz w przypadku ponownego uzyskania tytułu prawnego w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przez tą samą osobę.
13. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną na dzień wygaśnięcia tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Kwotę tą wypłaca się po opróżnieniu lokalu i po przeprowadzeniu przetargu zakończonego zawarciem umowy.
14. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w rozdziale 2 działu 5 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. Przepisu ust. 13 w zakresie wypłaty osobie uprawnionej (opuszczającej lokal) wartości rynkowej lokalu nie stosuje się w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdzie nie wniesiono wkładu lokatorskiego wskutek zwolnienia od tego obowiązku.

## **ROZDZIAŁ 2. WKŁAD BUDOWLANY**

### § 89

1. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu nowo budowanego wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię

- kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Jeśli skutek nie wniesienia przez członka, w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą związaną z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.
  3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tegoż lokalu jest obowiązany wnieść wkład budowlany lub jego część w wysokości odpowiadającej wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na dany lokal.
  4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie własności lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład lub jego część zwaloryzowany proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu w budowie w terminie 14 dni od rozwiązania umowy, jeśli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni albo w terminie 14 dni od daty zawarcia nowej umowy, jeśli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn po stronie członka.
  5. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, który korzysta z prawa pierwszeństwa, wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu w drodze przetargu wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
  6. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który korzysta z prawa pierwszeństwa, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej na dzień zawarcia umowy przez rzeczoznawcę majątkowego. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu w drodze przetargu wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
  7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Kwotę tą wypłaca się po opróżnieniu lokalu i po przeprowadzeniu przetargu zakończonego zawarciem umowy.
  8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
  9. W przypadkach określonych powyżej, kwota stanowiąca różnicę pomiędzy kwotą uzyskaną z przetargu, a wniesionym wkładem budowlanym, zasila fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

## **DZIAŁ 8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### § 90

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 5) fundusz wkładów budowlanych,
  - 6) fundusz wkładów zaliczkowych,
  - 7) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,

2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych, obowiązujących w tym zakresie, przepisach na podstawie uchwały Zarządu.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według planów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
6. Rada Nadzorczą uchwała plany gospodarki środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i sposób ich rozliczania.
7. Prowadzona przez Spółdzielnię działalność społeczna, oświatowa i kulturalna finansowana jest w pierwszym rzędzie z pożytków z mienia Spółdzielni, a jeśli środki te okażą się niewystarczające to z opłat pobieranych zgodnie z § 9 pkt 12.

#### § 91

1. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę określającą pojęcie „gospodarki zasobami mieszkaniowymi” na potrzeby rozliczeń z członkami Spółdzielni.

#### § 92

1. Spółdzielnia osiąga wynik finansowy (nadwyżka bilansowa, strata) poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej netto określa uchwała Walnego Zgromadzenia przy czym, co najmniej 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Decyzję o sposobie pokrycia straty bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Powyższe zasady nie dotyczą części wyniku finansowego pochodzącego z pożytków osiągniętych z nieruchomości wspólnej, które służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

## **IV. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH**

#### § 93

1. W przypadkach wskazanych w ustawie osobom uprawnionym przysługuje prawo do przekształcenia tytułu prawnego do lokalu.
2. Przyjmuje się, że termin do przekształcania tytułów prawnych, poza przypadkami określonymi przepisami ustawowymi, wynosi 6 miesięcy licząc od daty złożenia wniosku.
3. Na skutek złożenia wniosku o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu przez osobę uprawnioną, Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować czynności przygotowawcze w niezbędnym zakresie.

4. Koszty prac polegających na porządkowaniu stanu prawnego nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, niezależnie od tego, czy złożyli wniosek o przekształcenie tytułu prawnego.
5. Koszty czynności przygotowawczych do realizacji wniosku o przekształcenie obciążają wnioskodawcę.
6. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania w/w kosztów określi Rada Nadzorcza.

#### § 94

Przy przekształcaniu najmu lokali mieszkalnych nabytych nieodpłatnie z zakładu pracy przyjmuje się, że nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie umożliwiającym normalne korzystanie z niej, a w szczególności remonty i termomodernizacje.

## **V. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### § 95 *uchylony*

#### § 96

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.

#### § 97

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali właściciele lokali znajdujących się w tym budynku lub budynkach są zobowiązani zwrócić nierozliczone nakłady (w tym m.in. na modernizację) poniesione na ten budynek lub budynki przez Spółdzielnię.
2. Przepis powyższy dotyczy również przypadku gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.