

# **S T A T U T**

**PRACOWNICZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„STELLA”**

**w TYCHACH**

**(tekst jednolity.2018)**

# SPIS TREŚCI

## **DZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

## **DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

Rozdział 2.1 Członkostwo w Spółdzielni

Rozdział 2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

Rozdział 2.3 Prawa i obowiązki członków

Rozdział 2.4 Ustanie członkostwa

## **DZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

## **DZIAŁ 4. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY**

Rozdział 4.1 skreślony

Rozdział 4.2 skreślony

## **DZIAŁ 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

Rozdział 5.1 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Rozdział 5.2 Odrębna własność lokalu

Rozdział 5.3 Najem lokali

## **DZIAŁ 6. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

## **DZIAŁ 7. ZAMIANA LOKALI**

## **DZIAŁ 8. ORGANY SPÓLDZIELNI**

Rozdział 8.1 Przepisy ogólne

Rozdział 8.2 Walne Zgromadzenie

Rozdział 8.3 Rada Nadzorcza

Rozdział 8.4 Zarząd

Rozdział 8.5 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

Rozdział 8.6 Zebrania grup członków

Rozdział 8.7 Rady Osiedli

## **DZIAŁ 9. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI**

Rozdział 9.1 Inwestycje mieszkaniowe

Rozdział 9.2 Zarządzanie nieruchomościami

Rozdział 9.3 Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

## **DZIAŁ 10. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

# POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

Nazwa spółdzielni brzmi : Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stella” , zwana dalej Spółdzielnią.

## § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tychy.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

## § 3

Spółdzielnia może być członkiem organizacji spółdzielczych działających zarówno na terenie Kraju, jak i za granicą.

## § 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz :

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- innych ustaw.

## § 5

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

## § 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD 2007) jest:
  - a) wykonywanie robót budowlanych związanych z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z\*PKD),
  - b) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z PKD),
  - c) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z PKD),
  - d) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z\* PKD),
  - e) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna (93.29Z\* PKD).
2. Spółdzielnia realizuje cel i przedmiot działalności w szczególności poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) skreślony,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 6) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali,

- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Dla realizacji w/w zadań Spółdzielnia:
- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
  - 2) zarządza nieruchomościami,
  - 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w §5.
5. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
6. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
7. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
8. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
9. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 7 jest Rada Nadzorcza.

## **2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### **2.1. Członkostwo w Spółdzielni**

#### § 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności", lub
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

#### § 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności,
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa ust. 2 lub wyboru, o którym mowa w ust. 3, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

#### § 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w art. 4 usm, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### **2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.**

#### § 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcą lokalu w budynku przejętym przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a także numer PESEL, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę oraz nr NIP i KRS, podstawę prawną ubiegania się o członkostwo Spółdzielni zgodnie z § 8 ust. 1 Statutu. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8 Statutu.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## 2.3. Prawa i obowiązki członków.

### § 11

#### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym że członkami organów nie mogą być osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tych zdolności,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału w zebraniu grupy członków tego osiedla, w którym posiada prawo do lokalu,
- 4) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
- 5) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 7) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 8) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 9) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 10) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 11) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 12) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń oraz z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na zasadach określonych odrębnie,
- 14) prawo do przeniesienia na jego rzecz własności lokalu, zgodnie z przepisami prawa,
- 15) prawo do zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji,
- 16) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 17) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 18) prawo zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 19) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie lub statucie,
- 20) prawo do wynajęcia lokalu do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu,

- 21) korzystanie z innych praw określonych w ustawie i Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt 7 i 10 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
  3. Członek, zainteresowany otrzymaniem lub zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
  4. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 7, 8, 10 ponosi członek występujący o te odpisy, z tym że jeden odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, po każdej zmianie, członek otrzymuje bezpłatnie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do lub wydania 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.

## § 12

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów, umów zawartych ze Spółdzielnią i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
3. skreślony
4. wnieść wkład budowlany lub obowiązującą zaliczkę, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
5. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, związanych z jego lokalem, jeśli wynika to z obowiązujących przepisów.
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w szczególności adresu oraz zdarzeniach mających wpływ na wysokość naliczanych opłat za używanie lokalu, a także o zmianie jego przeznaczenia. Zawiadomienia kierowane do członka i zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez niego zmiany adresu mają moc prawną doręczenia we wszelkich sprawach pomiędzy członkiem i Spółdzielnią,
7. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
8. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości wniesionych udziałów,
9. ponosić konsekwencje prawne i finansowe wynikające z nieprzestrzegania postanowień Statutu, regulaminów wewnątrzspółdzielczych, umów zawartych ze Spółdzielnią oraz innych przepisów prawa,
10. spłacać kredyt i pożyczki wraz z odsetkami zaciągnięte na sfinansowanie kosztów budowy, modernizacji i remontów nieruchomości w części przypadającej na jego lokal,
11. uczestniczyć w ponoszeniu wszelkich kosztów związanych z określeniem przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali,
12. pokryć koszty wyceny wartości rynkowej lokalu, prawa do lokalu i wkładu,

13. pokryć koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu bądź przeniesienia na jego rzecz własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej oraz ewentualne opłaty i podatki związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
14. utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
15. przestrzegać regulaminu używania lokalu i porządku domowego,
16. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, a także dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
17. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
18. korzystać z urządzeń i pomieszczeń wspólnych w sposób bezkolizyjny w stosunku do pozostałych współmieszkańców,
19. ponosić koszty modernizacji budynku – w części przypadającej na zajmowany przez niego lokal,
20. pokryć koszty wydania żądanych drugiego i następnego, po ostatniej zmianie odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni,
21. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
22. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
23. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
24. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
25. wykonywać inne obowiązki określone w ustawie i statucie Spółdzielni.

## **2.4. Ustanie członkostwa**

### § 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm.

### § 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 i art. 26 usm.

### § 15

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 16

Skreślony.

## § 17

Skreślony.

## § 18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z KRS.

## § 19

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu wkładu budowlanego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu zawartej na podstawie art. 18. usm – na dzień rozwiązania umowy.

## § 20

Wypłata kwot należnych członkowi, jego spadkobiercom lub następcom osoby prawnej powinna być dokonana nie wcześniej niż 14 dni od złożenia pisemnego wniosku, przy zachowaniu równocześnie poniżej wymienionych warunków i terminów:

- 1) z tytułu udziałów – w ciągu 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym członek wystąpił z żądaniem, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wcześniejszą wypłatę na podstawie decyzji Zarządu;
- 2) w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą;
- 3) z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami;
- 4) warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w ciągu sześciu miesięcy od opróżnienia i wydania lokalu;
- 5) warunkiem wypłaty należności o których mowa w pkt 1-4 **ok.** spadkobiercom lub następcy prawnemu osoby prawnej jest przedłożenie prawomocnego sądowego stwierdzenia nabycia spadku lub notarialnego poświadczenia dziedziczenia, a przypadku osoby prawnej dokumentu stwierdzającego następstwo prawne i KRS.

### 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

## § 21

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 22

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
  - a) O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie – w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji w tym przedmiocie.
  - b) Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia podjęta w tym trybie jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem Spółdzielnia przesyła odwołującemu się członkowi w terminie 30 dni od jej podjęcia.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
8. Do skarg i wniosków stosuje się zapisy § 22 ust. 1, 2, 3.
9. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym Spółdzielnia zobowiązana jest doręczać członkowi wszelką korespondencję na adres mieszkania spółdzielczego, chyba że członek wskaże inny adres do korespondencji w kraju. W takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest doręczać członkowi korespondencję na podany przez niego adres, od następnego dnia po otrzymaniu informacji z podaniem adresu do korespondencji.
10. W przypadku niemożności doręczenia członkowi korespondencji w sposób określony w ust. 9, korespondencję pozostawia się w dokumentach Spółdzielni ze skutkiem doręczenia. Za dzień doręczenia uważa się dzień zwrotu przesyłki do Spółdzielni.
11. Organ pierwszej instancji, który podjął zaskarżoną uchwałę może ją uchylić, o ile uzna odwołanie za zasadne.

## 4. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

### § 23

Otrzymuje brzmienie

1. Wpłacone wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Wpłacone udziały nie podlegają waloryzacji.
3. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka według zasad określonych w Statucie.

#### 4.1. skreślony.

### § 24

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. Członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione przez Spółdzielnię na podstawie przydziału wnoszą wkład budowlany w formie wpłaconej zaliczki i comiesięcznych rat pozostałej części.
4. Wysokość wkładu budowlanego oraz zaliczki na wkład budowlany wynika z „wyceny wartości mieszkania” dokonanej na podstawie kosztów nabycia zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.  
Spłata pozostałej części wkładu budowlanego następuje w comiesięcznych ratach w wysokości 0,40 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkania w terminach płatności opłat eksploatacyjnych tj. zgodnie z § 112 ust. 1.
5. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przed wpłatą całego wkładu budowlanego, pozostała do spłaty część staje się natychmiast wymagalna,  
Postanowienie pkt-u 5 nie obowiązuje gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny : zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo to jest objęte małżeńską wspólnością ustawową - również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.
6. Dopuszcza się odstępstwo od zasady określonej w pkt 5, po uprzedniej informacji i uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej w przedstawionej sprawie, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na podstawie uchwały Zarządu.

### § 25

Skreślony.

#### 4.2. Skreślony.

### § 26

1. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu nowobudowanego, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo odrębnej własności dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
  - 2) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność).
4. Regulamin, o którym mowa w ust. 3, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
6. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.
7. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w 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 obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
8. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
9. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
10. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 9, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

11. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 9, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 6 miesięcy od rozwiązania umowy.

#### § 27

Skreślony.

#### § 28

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 30 ust. 2 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### § 29

W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany – o kwotę przypadającą na jego lokal, wynikającą z rozliczenia kosztów dokonanego według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

## 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### § 30

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Wolny w sensie prawnym i fizycznym lokal mieszkalny może być zadysponowany przez Spółdzielnię na rzecz jej członka, na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, w drodze przetargu ograniczonego do członków Spółdzielni.
3. W tym celu Spółdzielnia ogłasza przetarg ograniczony, poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. Przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu dochodzi do skutku pod warunkiem zgłoszenia oferty przez przynajmniej 2-ch członków Spółdzielni.
5. W przypadku, gdy przetarg o którym mowa w pkt 2-4 nie dojdzie do skutku Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony - w sposób określony w pkt 3-4 na sprzedaż nieruchomości lokalowej, po uprzednim podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały wyrażającej zgodę na taką transakcję i ustaleniu ceny wywoławczej lokalu.
6. O ile przetarg, o którym mowa w pkt 5 wygra członek Spółdzielni możliwe jest ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności tego lokalu, zamiast umowy kupna-sprzedaży.
7. Szczegółowy tryb i zasady przetargu na ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, a także jego sprzedaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 109 Statutu.

#### § 31

1. Posiadany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Skreślony.

3. Skreślony.

### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

#### § 32

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. Skreślony.
4. Skreślony.

#### § 33

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. skreślony.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

#### § 34

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 35

Skreślony.

#### § 36

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

#### § 37

Skreślony.

#### § 38

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 zobowiązanych 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 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 39

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 109 Statutu, 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.

#### § 40

W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

#### § 41

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

#### § 42

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

#### § 43

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. 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.
3. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
4. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 3, 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.

### **Odrębna własność lokalu**

#### § 44

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna

zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

#### § 45

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 46

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 47

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 109 Statutu.

#### § 48

Przeniesienie oraz ustanowienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 49

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim

udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

#### § 50

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

#### § 51

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałą Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

#### § 52

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **5.3. Najem lokali**

#### § 53

1. Najemcami lokali mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne lub prawne.
2. Zasady i tryb wynajmowania lokali ustala Rada Nadzorcza w formie regulaminu z tym, że lokale mieszkalne mogą być wynajmowane jedynie w przypadku, gdy są one wolne w sensie prawnym i nie można ustanowić do nich prawa odrębnej własności z uwagi na ich cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 54

1. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).
2. W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową, obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

## **PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

#### § 55

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu zgodnie z art.17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu zgodnie z art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 56

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają osoby uprawnione do roszczenia o ustanowienie odrębnej własności, zamieszkałe w danej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem.

#### § 57

Skreślony.

#### § 58

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Nie wymienione w § 56 ust. 2 oraz § 58 ust. 1 i 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części nie zrefundowanej przez Skarb Państwa.

#### § 59

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 60

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. skreślony.

#### § 61

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla

nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 z późn. zm. ).

## § 62

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

## ZAMIANA LOKALI

### § 63

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może pośredniczyć w zamianach lokali.
2. Umowa zamiany lokali do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana lokali między najemcą lokalu należącym do Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## 8. ORGANY SPÓLDZIELNI

### 8.1. Przepisy ogólne

#### § 64

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Zebrania grup członków,
  - 5) Rady Osiedli.
2. Uchwałą uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.  
Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali "za", "przeciw", czy "wstrzymali się od głosu.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

### 8.2. Walne Zgromadzenie

#### § 65

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Skreślony.
8. Skreślony.
9. Skreślony.
10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
11. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

#### § 66

Skreślony.

#### § 67

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – nie dotyczy to ustanowienia prawa odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali,
6. podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia lub przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, a także w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
9. uchwalanie zmian Statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

12. wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego oraz innych organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. upoważnienia Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
14. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
16. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
17. skreślony,
18. skreślony,
19. skreślony
20. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
21. podejmowanie uchwał o uczestniczeniu przez członków w kosztach związanych z działalnością społeczno-oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

#### § 68

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### § 69

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
  - członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
3. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru (z datą).
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni na 10 dni przed Walnym Zgromadzeniem.

#### § 70

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 69 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni za wyjątkiem uchwał o likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań Spółdzielni, gdy dla ważności uchwały wymagana jest obecność co najmniej 1/10 członków liczona według stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym odbywa się Walne Zgromadzenie.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
6. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie:
  - 1) przewodniczący,
  - 2) zastępcę przewodniczącego,
  - 3) sekretarz,
  - 4) asesor.

Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
7. Skreślony.
8. Skreślony.
9. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo-wyborczo-skrutacyjną, w składzie 3-8 osób.

Do zadań komisji należy:

    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych tej zdolności,

- 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,
  - d) sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana gdy porządek obrad przewiduje wybory),
- 2) Komisję wnioskową w składzie 3 osób dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu.
- 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
- 4) Dopuszcza się powołanie jednej Komisji mandatowo-wyborczo-skrutacyjno-wnioskowej.
10. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład komisji.
11. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
12. Komisje sporządzają protokoły ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
13. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności komisji.
14. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
15. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
16. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
17. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
18. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
19. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź.  
W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
20. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
21. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.  
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
- a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - f) zarządzenia przerwy.
22. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
23. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
24. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

25. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
26. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.  
Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.  
Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
27. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie nie większej niż 10 spośród członków Spółdzielni.
28. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni z podziałem na poszczególne osiedla wymienione w § 95 statutu.
29. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
30. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie w taki sposób, że w skład Rady Nadzorczej wchodzi po dwie osoby z każdego osiedla, które uzyskały największą ilość głosów spośród kandydatów z danego osiedla. Warunek ten nie musi być spełniony tylko wtedy, jeżeli z danego osiedla nie będzie wystarczającej ilości kandydatów. W takiej sytuacji pozostałe mandaty w Radzie Nadzorczej obejmują te osoby, które uzyskały największą ilość głosów, niezależnie od tego z którego osiedla kandydowały. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 27, przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
31. Członek Spółdzielni może być wybrany do Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie tylko z jednego osiedla.
32. Skreślony.
33. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji skrutacyjno-wyborczo-mandatowej członkowie Spółdzielni w terminie ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.  
Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się przez podanie imienia i nazwiska kandydata oraz osiedla, z którego kandyduje. Kandydatem z danego osiedla może być tylko członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu położonego na terenie tego osiedla.
34. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
  - osiedla, z którego kandyduje wraz z uzasadnieniem,
  - zatrudnienia w Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
35. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
36. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 34.

37. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, z podziałem na poszczególne osiedla.
38. Członkowie Komisji mandatowo-wyborczo-skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach.
39. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej z podziałem na poszczególne osiedla. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji mandatowo-wyborczo-skrutacyjnej.
40. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
41. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję mandatowo-wyborczo-skrutacyjną,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
42. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo-wyborczo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
43. W przypadku uzyskania przez kandydatów z danego osiedla równej liczby głosów, co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej z danego osiedla, przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
44. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z danego osiedla, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów.
45. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie.
46. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 69, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
47. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
48. Na pisemne żądanie poparte przez zwykłą większość obecnych na Walnym Zgromadzeniu (50% + 1) zarządza się głosowanie tajne.
49. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### § 71

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 69 dokończenia przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.
3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

#### § 72

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

#### § 73

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
8. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **8.3. Rada Nadzorcza**

#### § 74

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 75

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upełnomocniona przez osobę prawną.

#### § 76

Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż 10 członków.

## § 77

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ponowny wybór na członka Rady może nastąpić po przerwie trwającej co najmniej jedną kadencję.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

## § 78

1. Skreślony.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojsciu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni. W tym przypadku wygasa też mandat osoby pełniącej funkcję z ramienia osoby prawnej.

## § 79

1. Zmniejszenie składu osobowego Rady Nadzorczej do połowy jej składu nie uniemożliwia podejmowania uchwał.
2. W przypadku utraty mandatu przez chociażby jednego członka Rady Nadzorczej najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów uzupełniających spośród nieograniczonej liczby kandydatów, członków Spółdzielni, bez podziału na osiedla. Na zwolnione miejsca w Radzie Nadzorczej wchodzi osoby, które uzyskały największą ilość głosów. Do wyborów uzupełniających stosuje się:
  - § 70 ust. 28 i 29,
  - § 70 ust. 30 – zdanie 4,
  - § 70 ust. 33 – zdanie 1 i 2,
  - § 70 ust. 34-42 i 45.
3. Członek Rady Nadzorczej nie może w żaden sposób zalegać z jakimikolwiek opłatami w Spółdzielni.

## § 80

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) 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,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) skreślony
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 10) uchwalanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) regulaminu Zarządu,
  - b) regulaminu rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych,
  - c) zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - d) regulaminu używania lokali mieszkalnych i użytkowych w domach Spółdzielni oraz regulaminu porządku domowego,
  - e) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali,
  - f) Skreślony,
  - g) regulaminu realizacji budownictwa mieszkaniowego,
  - h) skreślony,
  - i) regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - j) regulaminu Rady Osiedla,
  - k) regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - l) regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - m) regulaminu wnoszenia wkładów budowlanych oraz zasad rozliczeń finansowych z członkami z tego tytułu,
  - n) regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - o) regulaminu przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu,
  - p) regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - q) uchwalanie regulaminu postępowania windykacyjnego,
  - r) uchwalanie regulaminu komisji Rady.
- 11) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 12) podejmowanie uchwał, o których mowa w artykule 12 ust. 3 ustawy o własności lokali w związku z artykułem 27 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 13) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na jego działalność,

- 15) uchwalanie zasad wynagradzania oraz określanie wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
  - 16) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 17) wyrażanie zgody na udzielanie przez Zarząd pełnomocnictw, o których mowa w § 89 ust. 1 Statutu,
  - 18) 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 lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 19) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 20) określanie kryteriów, o których mowa w § 6 ust. 9 Statutu,
  - 21) opiniowanie w sprawie, o której mowa w § 24 ust. 6 Statutu,
  - 22) wyrażanie zgody na zaciągnięcie kredytu lub pożyczki przez Zarząd,
  - 23) określenie zasad rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu,
  - 24) uchwalanie regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszami.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, a także korzystać z usług lustratorów i rzeczoznawców.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 81

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie do 30 dni od dnia wyborów członków Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.

#### § 82

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### § 83

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### § 84

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.

2. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### § 85

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
  - a) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 45 %,
  - b) Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – 30 %,
  - c) Sekretarz Rady Nadzorczej – 30 %,
  - d) Przewodniczący stałej Komisji Rady Nadzorczej – 30 %,
  - e) Członek Rady Nadzorczej – 20 %,minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu przynajmniej w jednym posiedzeniu w danym miesiącu.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, członkom organu nie przysługuje.

### 8.4. Zarząd

#### § 86

1. Zarząd składa się z 3 osób – w tym prezesa, wiceprezesa i członka Zarządu – wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać kwalifikacje do kierowania i organizowania pracy oraz znajomość specyfiki pracy w spółdzielczości mieszkaniowej.

#### § 87

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### § 88

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 decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,

- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i zebrań grup członków,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 11) skreślony,
  - 12) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 13) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 14) podejmowanie decyzji, o których mowa w art. 42 ust. 2,6,7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 15) skreślony,
  - 16) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 89

1. Zarząd Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej jednostki.  
Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 88 ust. 2 pkt. 1, 5, 6, 7, 8 Statutu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### § 90

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

#### § 91

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

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

#### **8.5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

##### § 92

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem interesów konkurencyjnych należy rozumieć przede wszystkim :
  - 1) zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) zawarcie ze Spółdzielnią umowy o świadczenie usług lub dostaw.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 i 5 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia, na którym nastąpi rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszona członka Rady Nadzorczej.

##### § 93

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą obsadzać stanowisk w administracji Spółdzielni, zawierać umów z podmiotami działalności gospodarczej na świadczenie usług na rzecz Spółdzielni, które są z nimi w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą świadczyć usług, a także być właścicielami lub współwłaścicielami podmiotów gospodarczych świadczących usługi na rzecz Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Zarządu nie mogą pełnić żadnej funkcji w innych jednostkach organizacyjnych prowadzących działalność spółdzielczą mieszkaniową.
5. Skreślony.
6. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## 8.6. Zebrania grup członków.

### § 94

1. Do uprawnień Zebrania grupy członków należy wybieranie spośród członków grupy i odwoływanie wybranych przez daną grupę członków Rady Osiedla oraz ich zastępców.
2. W zebraniach grup członków uczestniczą członkowie posiadający prawa do lokali mieszkalnych w nieruchomościach na poszczególnych osiedlach.
3. Członek Spółdzielni może być wybrany tylko do jednej Rady Osiedla.
4. Zebranie grupy członków zwołuje Zarząd każdorazowo, najpóźniej na miesiąc przed upływem kadencji Rady Osiedla zawiadamiając członków grupy o czasie, miejscu i porządku obrad przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w budynkach zlokalizowanych na terenie działania Rady Osiedla – przynajmniej na 14 dni przed datą zebrania.
5. Zebranie grupy członków jest zdolne do przeprowadzenia wyborów bez względu na liczbę obecnych członków.
6. Zebranie otwiera członek Zarządu.
7. Zebranie wybiera Przewodniczącego i Sekretarza oraz Komisję Skrutacyjno-Wyborczą w składzie 2 osób.
8. Do zadań Komisji Skrutacyjno-Wyborczej należy: stwierdzenie prawidłowości zwołania Zebrania grupy członków, sprawdzenie kompletności listy obecności, sporządzenie listy kandydatów do Rady Osiedla, wykonywanie czynności technicznych związanych z obsługą głosowania, w tym obliczanie wyników głosowania i ich ogłaszanie.
9. Komisja wybiera ze swego składu Przewodniczącego i Sekretarza i z dokonanych czynności sporządza protokół podpisany przez członków komisji.

### § 95

Powołuje się n/w Zebrania grup członków obejmujące nieruchomości:

1. Osiedle „Ł-1”:
  - Kopernika 34÷38; 40÷42;
  - Kopernika 44÷46;
  - Kopernika 48÷54;
  - Kopernika 56÷60.
2. Osiedle „Ł-2”
  - Rolna 5÷13;
  - Rolna 15÷19;
  - Rolna 21÷27;
  - Rolna 33÷39;
  - Rolna 41÷43;
  - Rolna 45÷49; 51÷53;
  - Rolna 28; 30÷34;
  - Rolna 36÷42;
  - Rolna 44÷50;
  - Rolna 52÷56;
  - Rolna 58÷60.
3. Osiedle „K”
  - Konecznego 16÷18;
  - Konfederatów Barskich 1÷3;

- Konfederatów Barskich 5÷15;
  - Konfederatów Barskich 17÷19;
  - Konfederatów Barskich 2÷ 8;
  - Konfederatów Barskich 10÷24.
4. Osiedle „H”:
- Honoraty 41÷45;
  - Honoraty 47÷53; 55÷57;
  - Honoraty 59÷65;
  - Kopernika 14÷18;
  - Kopernika 20÷26;
  - Żwakowska 7÷11.
5. Osiedle „DMM”:
- Hierowskiego 23÷25; 27; 29;
  - Hierowskiego 31; 33÷35.

#### § 96

Skreślony.

### **8.7. Rady Osiedli**

#### § 97

Terenem działania Rad Osiedli są zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zgodnie z podziałem jak w § 95.

#### § 98

1. Rada Osiedla składa się z co najmniej 3 członków, wybranych w głosowaniu jawnym przez zebranie grupy członków spośród członków Spółdzielni - mieszkańców danego osiedla.
2. Członkowie Rady Osiedla wybierani są przez zebranie grupy członków w liczbie proporcjonalnej do ilości członków danej grupy według stanu na dzień 1-go stycznia tego roku, w którym odbywają się wybory, przy zachowaniu zasady, że na każde pełne 60 członków wybierany jest jeden członek Rady Osiedla, jednak nie więcej niż 4-ch członków.
3. Dodatkowo wybiera się - na czas trwania kadencji – do trzech zastępców członków Rady Osiedla. Zastępcami członków Rady Osiedla zostają kolejni kandydaci z listy, którzy uzyskali największą liczbę głosów w wyborach na członków Rady Osiedla.
4. Kadencja Rady Osiedla trwa 4 lata.
5. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
6. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) utraty lub zbycia prawa do lokalu mieszkalnego położonego na terenie działania reprezentowanej Rady Osiedla.
7. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat – wchodzi w skład Rady Osiedla do końca kadencji, zastępca członka Rady Osiedla.
8. Kandydatów do Rady Osiedla zgłaszają ustnie członkowie Spółdzielni uczestniczący w Zebraniu grupy członków w czasie wyznaczonym przez Przewodniczącego Zebrania.

9. Członkowie Komisji Skrutacyjno-Wyborczej nie mogą kandydować do Rady Osiedla.
10. Kandydat na Członka Rady Osiedla winien na Zebraniu wyrazić zgodę na kandydowanie oraz złożyć informację odnośnie:
  - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
  - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, o której mowa w art. 56 ust. 3 ustawy – Prawo spółdzielcze,
  - 3) braku przeszkód, o których mowa w art. 57 ustawy – Prawo spółdzielcze,
  - 4) zalegania z wnoszeniem opłat za używanie lokalu.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
11. W przypadku nieobecności kandydata na Zebraniu, zgoda kandydata jak również informacje, o których mowa w ust. 10 winny być wyrażone na piśmie.
12. W wyborach uzupełniających do Rady Osiedla przeprowadzonych w związku z odwołaniem członka Rady Osiedla nie uwzględnia się kandydatury odwołanego członka.
13. Wybory do Rady Osiedla przeprowadza się jawnie.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno-Wyborcza, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali największą liczbę głosów.
16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, a powoduje to przekroczenie liczby miejsc w Radzie, a także liczby zastępców, bądź niemożliwe jest ustalenie kolejności zastępców, przeprowadza się dodatkowe wybory spośród tych kandydatów.
17. Stwierdzenie wyników wyborów lub odwołania członka Rady Osiedla następuje w formie uchwały.
18. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów obecnych na zebraniu w trybie przewidzianym dla wyboru członka Rady, na wniosek Rady Nadzorczej bądź Rady Osiedla lub przynajmniej 1/10 członków danej grupy członków. Zarząd zobowiązany jest zwołać zebranie w takim przypadku w terminie 30 dni od otrzymania wniosku.
19. W terminie 7 dni od daty zebrania grupy członków sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zebrania.
20. Protokoły z Zebrań przechowuje Zarząd Spółdzielni.

## § 99

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) kierowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni wniosków w sprawie opracowywanych corocznych planów gospodarczo – finansowych,
- 2) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno – kulturalnej na terenie Osiedla,
- 3) organizowanie akcji społecznych w celu podniesienia estetyki Osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 4) występowanie z wnioskami dotyczącymi utworzenia na terenie Osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 5) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego oraz organizowanie rozjemstwa,
- 6) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków oraz skarg na funkcjonowanie Osiedla,
- 7) udział w przetargach na roboty remontowe,
- 8) udział w przeglądach technicznych i utrzymania czystości oraz odbiorach robót remontowych,

- 9) opiniowanie wniosków dotyczących zmiany funkcji lokali użytkowych,
- 10) zgłaszanie wniosków w sprawie funkcjonowania osiedla.

#### § 100

1. Tryb obradowania i podejmowania decyzji oraz szczegółowe zasady związane z pracą Rady Osiedla określa „Regulamin Rady Osiedla” uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Członkowie Rady Osiedla wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Członkowie Rady Osiedla otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
  - a) Przewodniczący Rady Osiedla – 12%,
  - b) Sekretarz Rady Osiedla – 10%,
  - c) Członek Rady Osiedla – 9%,minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu przynajmniej w jednym posiedzeniu w danym miesiącu.
5. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3, członkom organu nie przysługuje.

### 9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 101

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 102

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - 1) skreślony
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 5) skreślony.

2. Skreślony.

Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.

3. Skreślony.

4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 103

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 110 ust. 7 Statutu.

#### § 104

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z przeznaczeniem na cele statutowe.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie ze środków, o których mowa w § 102 ust. 2, a następnie z funduszu remontowego.
3. Kwoty roszczeń przedawnionych wobec Spółdzielni powiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

#### § 105

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości – nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odrębne przepisy.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach, szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w ramach przepisów w/w Ustaw i postanowień Statutu.

#### § 106

Skreślony

### **Inwestycje mieszkaniowe**

#### § 107

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

### **Zarządzanie nieruchomościami**

#### § 108

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 109 ust. 1, 2, 3 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

#### § 109

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez wnoszenie comiesięcznych opłat zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni oraz pożytkami z nieruchomości wspólnej.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.  
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-4, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

8. Opłaty określone w niniejszym paragrafie, mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

#### § 110

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 109 Statutu, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość lub budynek,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, itp.),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
  - 4) okresy rozliczeniowe kosztów (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 5) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nie zalicza się napraw i wymian, których obowiązek spoczywa na użytkownikach i właścicielach lokali zgodnie z „Regulaminem określającym obowiązki PSM „Stella” w Tychach i jej członków w zakresie napraw zasobów spółdzielczych ...” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem ust.7.
6. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
7. Skreślony

#### § 111

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz na mieniu będących własnością Spółdzielni, a także częściach wspólnych nieruchomości, finansowane są środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą:

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
  - 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
  6. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo - finansowe powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie przychodów i wydatków tego funduszu w skali 2 lat.
  7. Budowa i remonty parkingów, chodników oraz dróg wewnętrznych niezależnie od ich położenia, finansowana jest z funduszu remontowego Spółdzielni, z jego części przeznaczonej na remonty mienia Spółdzielni. Wysokość nakładów na remonty mienia Spółdzielni określa corocznie Rada Nadzorcza w planie gospodarczo-finansowym.

## § 112

1. Opłaty, o których mowa w § 109 i 110 oraz w § 24 ust. 4 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właścicieli nie będących członkami Spółdzielni zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
3. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienia.
7. W przypadku zobowiązań Spółdzielni wobec członka – nieregulowanych w terminie – członkowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Za opłaty, o których mowa w § 109, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają :
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .
9. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu i ustaje z dniem zdania Spółdzielni wyremontowanego lokalu, a gdy remont przeprowadzała Spółdzielnia – nie później niż po upływie 30 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim użytkujące ten lokal.
10. Termin postawienia lokalu mieszkalnego do dyspozycji członka określa umowa między stronami.

## § 113

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali

proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

#### § 114

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. Skreślony.

### **Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**

#### § 115

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię o ile tak postanowi uchwała Walnego Zgromadzenia. Właściciele lokali nie będący członkami oraz najemcy, o których mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m., mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## **10. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### § 116

Ilekcroć w Statucie jest mowa o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub prawie własności lokalu odnosi się to do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

#### § 117

1. Fundusz świadczeń socjalnych ulega likwidacji z dniem 31.12.2018 r.
2. Szczegółowe zasady rozliczenia z tego tytułu określi Zarząd w formie uchwały.

#### § 118

Przydziały lokali wydane przed datą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zastępują umowy, o których mowa w art.17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 119

1. Skreślony

§ 120

1. Podział, upadłość i likwidację Spółdzielni regulują przepisy Prawa spółdzielczego.
2. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

§ 121

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

\* \* \*

***Niniejszy tekst jednolity Statutu uwzględnia zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie PSM „Stella” w Tychach w dniu 20 czerwca 2018 roku zawarte w uchwale nr 8/WZ/2018 z 20.06.2018 r. i wpisany został do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21.12.2018 r.***