



**JEDNOLITY TEKST**

**STATUTU**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„FELIN“**

**W LUBLINIE**

**Lublin, MAJ 2024 r.**

# SPIS TREŚCI

<b>1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI .....</b>	<b>4</b>
2.1 Członkostwo w Spółdzielni .....	4
2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni .....	4
2.3 Opłaty .....	5
2.4 Prawa członków .....	6
2.5 Obowiązki członków .....	7
2.6 Ustanie członkostwa .....	7
<b>3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....</b>	<b>8</b>
<b>4. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>9</b>
4.1 Walne Zgromadzenie – odbywane w częściach .....	9
4.2 Rada Nadzorcza .....	15
4.3 Zarząd .....	17
4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	18
<b>5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....</b>	<b>18</b>
5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	19
5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	22
5.3 Odrębna własność lokalu .....	24
5.4 Najem lokalu .....	26
<b>6. (skreślono)</b>	
<b>7. (skreślono)</b>	
<b>8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....</b>	<b>27</b>
8.1 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	27
8.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.....	28
8.3 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	28
<b>9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....</b>	<b>28</b>
9.1 Postanowienia ogólne .....	28
9.2 Zarządzanie nieruchomościami.....	30
<b>10. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE .....</b>	<b>31</b>

# 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

## § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin”, zwana w dalszej treści Statutu „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Lublin.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze ze zm.,
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zm. – zwanej dalej „Ustawą”,
- innych ustaw.

## § 3

Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, 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.

## § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest według Polskiej Klasyfikacji Działalności:
  - 1) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości – kod PKD – 68,
  - 2) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni – kod PKD – 81,
  - 3) roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków – kod PKD – 41,
  - 4) roboty budowlane specjalistyczne – kod PKD – 43,
  - 5) wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli – kod PKD – 77.12.Z,
  - 6) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych – kod PKD – 77.3,
  - 7) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna – kod PKD – 93.
2. W ramach przedmiotu działalności, określonego w ust. 1, Spółdzielnia realizuje:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) nabywanie na własność lub przejmowanie w użytkowanie wieczyste terenów,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte, na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## § 5

Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 3, w następującym zakresie:

- 1) wdzierżawiania członkom i innym osobom gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 2) prowadzenia działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
- 3) prowadzenie działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich.

## § 6 (skreślono)

## § 7

1. Spółdzielnia może przystępować do związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji celu, o którym mowa w § 3.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych



organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które podejmuje również decyzje w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

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

### **2.1 Członkostwo w Spółdzielni**

#### **§ 8**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.”

#### **§ 9**

1. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, a spółdzielnia zawarła z nim umowę przeniesienia własności lokalu zgodnie z treścią art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. 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 o tym sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.”

#### **§ 10**

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Ponadto w rejestrze członków może być wskazany numer PESEL oraz numer NIP (wyłącznie w przypadku członków prowadzących działalność gospodarczą).

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

#### **§ 11**

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku od wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub ustania jego członkostwa, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób uprawnionych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru osoby uprawnionej dokonanego przez spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie pkt 5 zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
- 8) innych przypadkach przewidzianych w ustawie prawo spółdzielcze oraz ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 12 (skreślono)

### 2.3 Opłaty

#### § 13

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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 opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące 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 opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień kolejnego paragrafu.
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 uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień kolejnego paragrafu.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stałe z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
11. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego

- członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  14. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
  15. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## 2.4 Prawa członków

### § 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w ustawie i Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w ustawie i Statucie, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 6) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni,
  - 7) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 8) prawo otrzymania protokółów lustracji rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 9) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 11) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 12) prawo zawarcia umowy o ustanowienia prawa do lokalu, w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 13) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
    - d) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
  - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 15) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 16) korzystanie z innych praw, określonych w Statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 6 i pkt. 8 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Rada Nadzorcza.
3. Odpis Statutu – 1 egzemplarz i regulaminów – po 1 egzemplarzu, wydanych na jego podstawie – członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 10 dni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta

pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

6. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt 6 nie obejmują tych fragmentów protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub tajemnicy handlowej.

## **2.5 Obowiązki członków**

### **§ 15**

Członek zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) (skreślono)
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) (skreślono)
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach swoich danych osobowych istotnych dla działalności Spółdzielni znajdujących się w jej zasobach w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele, niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać Regulaminu używania lokali oraz porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, dotyczących zużycia wody i ciepła, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

## **2.6 Ustanie członkostwa**

### **§ 16**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, zawartej z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

### **§ 17**

1. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.



2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. 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.
5. Jeżeli większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali to następuje wygaśnięcie stosunku członkostwa właścicieli tych lokali w spółdzielni mieszkaniowej.
6. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Wówczas członkostwo właścicieli tych lokali w spółdzielni wygasa.

**§ 18 (skreślono)**

**§ 19 (skreślono)**

**§ 20 (skreślono)**

#### **§ 21**

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 ustania.

**§ 22 (skreślono)**

**§ 23 (skreślono)**

**§ 24 (skreślono)**

### **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 25**

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy:
  - 1) (skreślono)
  - 2) opłat eksploatacyjnych,
  - 3) (skreślono)
  - 4) wnioski i skargi członków.

#### **§ 26**

1. Sprawy wymienione w § 25 ust. 2 pkt 2 należą do kompetencji Zarządu, decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd w formie uchwał, w terminie 1 miesiąca od dnia wpływu wystąpienia członka w tej sprawie.
2. 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.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

**§ 27 (skreślono)**

#### **§ 28**

1. 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.

2. 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.

#### **§ 29**

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 30**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być tak rozpatrzone, aby odpowiedź do członka została wysłana w ciągu 30 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu jest ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i zawiadomić członka o swoim stanowisku w sprawie wraz z podaniem jego uzasadnienia, w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 31**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma. Odwołanie to powinno zostać rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 32**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów z uwzględnieniem postanowień § 46 pkt 13.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni, uwzględnia się wszystkie głosy oddane podczas głosowania.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### **4.1 Walne Zgromadzenie**

#### **§ 33**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem władzy Spółdzielni i może być zwyczajne (sprawozdawczo-wyborcze lub sprawozdawcze) albo nadzwyczajne.
2. a) Walne Zgromadzenie sprawozdawczo-wyborcze odbywa się raz na trzy lata a Walne Zgromadzenie sprawozdawcze odbywa się raz w roku nie później, niż przed upływem 6 miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego.  
b) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek Rady Nadzorczej lub na pisemny wniosek 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni i obraduje wyłącznie w sprawach, dla których zostało zwołane
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów, wynikającą



z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 34

1. 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.
2. Członek może być obecny, zabierać głos w dyskusji i brać udział w głosowaniu tylko na jednej, przynależnej jemu części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz kandydaci do Rady Nadzorczej mają prawo być obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy przedłożyli na dane Walne Zgromadzenie swoje projekty uchwał, mogą być obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia w celu przedstawienia uzasadnienia proponowanych uchwał.

#### § 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienie z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie Regulaminu działania Rady Nadzorczej.

#### § 36

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdawcze zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, a sprawozdawczo-wyborcze raz na trzy lata.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie z uwzględnieniem § 33 ust. 2 pkt b.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania (jeśli Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ma odbywać się w częściach to w/w termin dotyczy

pierwszej części). Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza z zachowaniem terminów powyższych.

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.

### § 37

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - 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. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informacje o możliwości zgłaszania przez członków danej części Walnego Zgromadzenia kandydatów na członków Rady, spośród członków tej części Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W zawiadomieniu powinna być zawarta informacja, że zgłaszana osoba na kandydata do Rady Nadzorczej powinna pisemnie wyrazić zgodę na kandydowanie oraz złożyć oświadczenie o nie naruszaniu zakazu konkurencji zgodnie z § 63 Statutu.
4. Wszystkich członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się poprzez wywieszenie informacji w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, w biurze Spółdzielni, w Administracji Osiedla oraz zamieszczenia na stronie internetowej.

### § 38

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, mają prawo zgłaszać: Członkowie, Rada Nadzorcza i Zarząd SM. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni oraz publikowane na stronie internetowej SM „Felin” na co najmniej 14 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni, musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania, pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia, projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz publikuje na stronie internetowej Spółdzielni. Zgłoszone sprawy i projekty uchwał podaje się do porządku obrad w treści uzgodnionej z wnioskodawcą.

### § 39

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 37 i 38 ust. 5 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów tj. liczba głosów „za” jest większa od sumy głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.  
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 uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,

na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

7. W sprawach zbycia nieruchomości, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

#### § 40

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny, upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium, w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

#### § 41

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
  - 1) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, w składzie 3 osób.  
Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia,
    - c) dokonywanie na zarządzenia Przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
  - 2) Komisję Wnioskową w składzie 2-3 osób.  
Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i przedstawienie ich tej części Walnego Zgromadzenia, na której zostały zgłoszone.
2. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
4. Protokoły komisji przekazywane są Sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 42

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie jak też zmienić kolejność spraw w porządku obrad.
3. Każda osoba przy zabraniu głosu w dyskusji na danej części Walnego Zgromadzenia ma obowiązek podać swoje imię i nazwisko oraz nr mandatu do protokołu. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać pięciu minut. Decyzję w sprawie przedłużenia wypowiedzi będzie podejmował Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części 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 Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. 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) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych, mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych, Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### § 43

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania poszczególnych uchwał, Przewodniczący Komisji Wnioskowej 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. Najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia, powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

#### § 44

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia,
3. Na ostatnią część Walnego Zgromadzenia Przewodniczący każdej z odbytych dotychczas części Walnego Zgromadzenia lub ich Zastępcy, przekazują protokoły z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej do Przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej,
5. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
6. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu, powinni być uprzedzeni.
7. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przez członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uznaje się członka Spółdzielni obecnego na Walnym Zgromadzeniu i biorącego udział w głosowaniu nad daną uchwałą zgodnie z uchwalonym porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 45

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia – Przewodniczący obrad i Sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, podpisują podjęte uchwały oraz potwierdzają w protokole obrad, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### § 46

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 37 ust. 3 i § 46 ust. 6.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni 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 Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem że ograniczenie to nie dotyczy członków wybranych do Rady Nadzorczej przed wejściem w życie Ustawy z dnia 14.06.2007. – o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. przed 31.07.2007.
5. Zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej, może dokonać co najmniej 10 członków wchodzących w skład danej części Walnego Zgromadzenia, spośród członków należących do tej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku nie zgłoszenia kandydatów, zgłasza ich organ określony w § 32 ust. 1 pkt 2 Statutu.
6. Zgłoszenia pisemne kandydatów do Rady Nadzorczej należy składać w Zarządzie Spółdzielni, w terminie nie krótszym niż 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej, odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata, adresu jego zamieszkania oraz imienia i nazwiska oraz adresu osób zgłaszających wraz z czytelnymi podpisami. Do zgłoszenia kandydatów należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie oraz oświadczenie o nie naruszaniu zakazu konkurencji zgodnie z § 63 ust. 5 Statutu.
7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszeni kandydaci do Rady Nadzorczej mogą być na każdej części Walnego Zgromadzenia, aby zaprezentować swoją osobę.

8. Zgłoszeni kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą zostać wybrani do Komisji Skrutacyjnej.
9. Kandydaci do Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w obradach każdej części Walnego Zgromadzenia. Przed głosowaniem na członków Rady Nadzorczej Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia oddaje głos kandydatom celem zaprezentowania swojej osoby. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone alfabetycznie nazwiska i imiona kandydatów z każdej części Walnego Zgromadzenia, z podziałem kandydatów reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia. Karty do głosownia powinny być ostemplowane pieczęcią Spółdzielni i zawierać nazwę organu, do którego przeprowadzane są wybory. Głosowanie odbywa się poprzez złożenia karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Głosujący stawia znak X na karcie do głosowania, w kwadracie przy nazwiskach kandydatów, na których głosuje.
11. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk opatrzonych znakiem X niż ilość mandatów przydzielonych uchwałą Rady Nadzorczej danej części Walnego Zgromadzenia,
  - d) wszystkie nazwiska kandydatów reprezentujących daną część Walnego Zgromadzenia zostały opatrzone znakiem X.
12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, z danej części Walnego Zgromadzenia w ilości przyznanych tej części mandatów przez Radę Nadzorczą, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej, nie może przekraczać liczby członków Rady, określonej w Statucie Spółdzielni. W przypadku uzyskania przez kandydatów umieszczonych na karcie wyborczej, kandydujących z danej części Walnego Zgromadzenia, równej liczby głosów, mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej, przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### **§ 47**

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie § 37, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### **§ 48**

Wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, dokonuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. Kandydatów na delegatów zgłasza Rada Nadzorcza.

#### **§ 49**

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu, odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie, w sposób tajny.

#### **§ 50**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
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, a Spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenia. 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 6 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.

#### **§ 51**

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych, decyzję podejmuje Prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

### **4.2 Rada Nadzorcza**

#### **§ 52**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni w trybie określonym w § 46.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 9 członków i nie więcej niż 11 członków.
4. 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.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwał 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.
6. W skład Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą wchodzić osoby spokrewnione, krewni w linii prostej i powinowaci w linii bocznej oraz małżonkowie.

#### **§ 53**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na członka Rady, który utracił mandat uprawniony organ statutowy, dokonuje wyboru innego członka na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej.

#### **§ 54**

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 i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) 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,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
  - 6) (skreślono)
  - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,



- 10) 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,
  - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji realizowanych przez Spółdzielnię (kosztów budowy lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych i innych),
  - 14) uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za używanie lokali, rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 15) uchwalenie Regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego,
  - 16) uchwalanie Regulaminu Zarządu,
  - 17) podział Walnego Zgromadzenia na części i zaliczanie członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 18) ustalenie liczby członków Rady Nadzorczej, reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
  - 19) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości,
  - 20) uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji innych organów statutowych Spółdzielni.
2. Każdej części Walnego Zgromadzenia przydzielany jest co najmniej 1 mandat członka Rady Nadzorczej.
  3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 55**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca oraz Sekretarz,
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. 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.

#### **§ 56**

1. Członek Rady Nadzorczej albo członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Porządek obrad Rady Nadzorczej staje się jawny dla innych członków Spółdzielni z chwilą rozesłania porządku członkom Rady i powinien zostać zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Uchwała Rady Nadzorczej może być podjęta, jeżeli wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków organów uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być podjęta jedynie w przypadku, kiedy głosy na nią zostały oddane przez co najmniej połowę składu Rady Nadzorczej, określonego Statutem Spółdzielni z uwzględnieniem § 53 ust. 2 i § 63 ust. 2.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej jej Prezydium oraz komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym, członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej po jego zatwierdzeniu na najbliższym posiedzeniu Rady i usunięciu danych osobowych publikuje się na stronie internetowej Spółdzielni.

### § 57

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, o którym mowa w Ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, tj.:
  - a) Przewodniczący Rady Nadzorczej – w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w w/w ustawie,
  - b) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w w/w ustawie.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

### 4.3 Zarząd

#### § 58

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 59

1. Zarząd składa się z dwóch członków: Prezesa i Zastępcy Prezesa.
2. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne kwalifikacje, tj. odpowiednie wyższe wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej, a ponadto Prezes Zarządu powinien posiadać licencję zarządcy nieruchomości.
3. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga większości 2/3 głosów pełnego składu Rady Nadzorczej oraz pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium za okres sprawozdawczy, może odwołać Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów.
6. Odwołanie członka Zarządu, nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 60

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) *skreślono*
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego),
  - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 7) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 12) udzielanie pełnomocnictw,
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i ustalanie porządku obrad,
  - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 61

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Członek Rady Nadzorczej albo członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Jeżeli Prezes Zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać

- posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. Uchwała Zarządu może być podjęta, jeżeli wszyscy jego członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
  4. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa Regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 62**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu samodzielnie (w przypadku Zarządu jednoosobowego), dwaj członkowie Zarządu łącznie (w przypadku Zarządu dwuosobowego) lub jeden członek Zarządu łącznie z pełnomocnikiem. W wypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 63**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
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 przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji, stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod podjęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostaw.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd, w terminie 3 miesięcy, zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenie, w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.
8. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.

#### **§ 64**

W skład Rady 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.

#### **§ 65 (skreślono)**

### **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **§ 66**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### **5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 67**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### **§ 68**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

#### **§ 69**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.



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

### § 70

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w odpowiednich przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz ewentualnie przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata przez nabywcę wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 77 Statutu;
  - 2) osoba, o której mowa w § 75 ust. 1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 69 ust. 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
11. Przepisów ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 69 ust. 2 Statutu.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 12, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 71

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 69 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 72

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

#### § 73

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 13 ust. 1 Statutu.

#### § 74

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.



## § 75

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 70 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 69 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 69 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 13 ust. 1 Statutu.
5. Osoba, o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 69 Statutu.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 70 ust. 7 i 8 Statutu.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 2, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

## § 76

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

## § 77

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

### **5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

## § 78

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

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

#### § 79

1. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 80

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

#### § 81

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady nadzorczej.
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 Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie tego lokalu.
4. 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.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2-3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
7. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

#### § 82

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia

wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

### § 83

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 82 ust. 1 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 82 ust. 3 i 4 Statutu.

### § 84

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### § 85

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Przepisy § 78-84 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

## **5.3 Odrębna własność lokalu**

### § 86

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie



i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### **§ 87**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 86 ust. 1 Statutu, 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.

#### **§ 88**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 86 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 86 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymani tych warunków umowy określonych w § 86 ust. 1 pkt 1 i 5 Statutu, 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.

#### **§ 89**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 86 ust. 1 Statutu, 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 Spółdzielni 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 § 86 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 90**

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.

#### **§ 91**

1. 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 § 8 Statutu.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

#### **§ 92**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego

udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 13 ust. 6 pkt 2 Statutu, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 93, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

### **§ 93**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio § 94 Statutu. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 92 ust. 3 i 4 Statutu.

### **§ 94**

1. W zakresie nieuregulowanym w Statucie oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem § 92 i § 93. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

### **§ 95**

Przepisy § 89-94 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **5.4 Najem lokalu**

### **§ 96**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - b) inne lokale mieszkalne uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo w wynajmie lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokali.

## § 97

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 (Dz. U. z 2001 r. nr 71, poz. 733 ze zm.).

## § 98

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu, przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie, zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego, zajmowanego na warunkach najmu, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni, wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## ~~6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW (skreślono)~~

~~§ 99-101 skreślono~~

## ~~7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU (skreślono)~~

~~§ 102-116 skreślono~~

## 8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### 8.1 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 117

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Zasady rozliczeń z tego tytułu określa Ustawa.

#### § 118

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych, określanych w tej Ustawie.

#### § 119

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 117 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 Ustawy oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 120

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



**8.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi  
lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni,  
przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu**

**§ 121**

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.
2. Zasady rozliczeń z tego tytułu określa Ustawa.

**§ 122**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkami Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu w § 121 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że 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 tego lokalu.

**§ 123**

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.

**8.3 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

**§ 124**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasad, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Zasady rozliczeń z tego tytułu określa Ustawa.

**§ 125**

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu, stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 124 Statutu, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 Ustawy.

**§ 126**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 124 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

**9. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI**

**9.1 Postanowienia ogólne**

**§ 127**

Spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków, na zasadach rachunku ekonomicznego.

**§ 128**

1. 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.
2. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni

oraz osób nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

#### § 129

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej, określa Zakładowy Plan Kont, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu wraz z wynikami badania, według zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Prawem Spółdzielczym.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego, dokonuje Rada Nadzorcza.

#### § 130

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - d) fundusz remontowy,
  - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem funduszu wymienionego w ust. 1 lit e.

#### § 131

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 132

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
  - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożyczek z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
  - b) fundusz zasobowy Spółdzielni,
  - c) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Stratę bilansową Spółdzielni, pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z innych funduszy statutowych.
4. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, stanowiącą jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a przychodami z opłat, o których mowa w § 13 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.”

#### § 133

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni oraz byli członkowie Spółdzielni, uczestniczą w podziale funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni według stażu przynależności do Spółdzielni.

## 9.2 Zarządzanie nieruchomościami

### § 134

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

### § 135

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

### § 136

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 13, jest ustalana na podstawie:
  - a) planu kosztów zarządzania nieruchomością,
  - b) Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów, a także wysokości opłat za lokale, uchwała Rada Nadzorcza.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, powinien zawierać w szczególności:
  - a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (np. w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie dla całości zasobów),
  - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, wysokość udziału w nieruchomości, lokal),
  - c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe),
  - d) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz fizyczną jednostkę

- rozliczania kosztów,
- e) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
  - f) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - g) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
  - h) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy wody, fizyczną jednostkę rozliczania tych kosztów oraz okresy rozliczeniowe.

#### § 137

- 1. *skreślono*
- 2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór), podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- 3. Różnica między kosztami dostawy i odprowadzania ścieków do lokali, a przychodami z tego tytułu, podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 138

- 1. *skreślono*
- 2. *skreślono*
- 3. *skreślono*
- 4. *skreślono*
- 5. *skreślono*
- 6. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
- 7. Członek nie może samowolnie zmieniać wysokości opłat, określonych w § 13 i § 136 i nie może potrącać z tych opłat swoich należności od Spółdzielni.

#### § 139

- 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.
- 2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w zakresie obciążającym członków.

### 10. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### § 140

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

#### § 141

- 1. Statut niniejszy został uchwalony w dniu 04.10.2022. (Uchwałą nr 35/22 Walnego Zgromadzenia).
- 2. Zmiana Statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów oraz przez uchwalanie jednolitego tekstu Statutu.
- 3. Statut i jego zmiany, obowiązują od daty zarejestrowania przez sąd.

**SEKRETARZ**  
**II CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA**  
**SM „FELIN” w LUBLINIE**

**PRZEWODNICZĄCY**  
**II CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA**  
**SM „FELIN” w LUBLINIE**