

SĄD REJONOWY  
Gdańsk-Północ w Gdańsku  
VII Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
80-126 Gdańsk, ul. Piekaricza 10  
tel. 058 32 13 785; tel. 058 32 13 789  
tel. 058 32 13 790; fax 058 32 13 788  
(78)

# STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór  
w Gdańsku Oliwie  
ul. Rodakowskiego 3A



---

Gdańsk 2018

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	3
2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.....	4
2.1 Członkostwo w Spółdzielni.....	4
2.2 Powstanie członkostwa .....	5
2.3 Prawa członków.....	6
2.4 Obowiązki członków .....	7
2.5 Ustanie członkostwa .....	8
3. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	9
3.1 Walne Zgromadzenie.....	10
3.2 Rada Nadzorcza .....	16
3.3 Zarząd.....	21
3.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	23
4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....	23
4.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	24
4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .....	27
4.3 Prawo odrębnej własności lokalu .....	29
4.4 Najem lokali .....	30
5. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE I ICH ROZLICZENIA .....	31
6. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI .....	32
6.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	33
6.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.....	33
7. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI.....	33
8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	37
9. LUSTRACJA .....	38
10. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE .....	38



## 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.2017.1560 z późniejszymi zmianami), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2013.1222 z późniejszymi zmianami), innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi – Spółdzielnia Mieszkaniowa VII Dwór.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Gdańska.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### § 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w Związkach Spółdzielczych.

### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek (tj. zarządzanie nieruchomościami zarówno stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków),
  - 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (tj. zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie odpowiednich umów),
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek.
  - 5) wykonywanie robót ogólnobudowlanych,

### § 4

W celu realizacji zadań określonych w § 3 Spółdzielnia:

- 1) nabywa tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2) buduje, rozbudowuje lub nabywa domy mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,
- 3) przejmuje w administrację budynki nie stanowiące jej własności, jeżeli jest to gospodarczo uzasadnione,
- 4) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem i budynkami przyjętymi w administrację,





- 5) wykonuje działalność gospodarczą kierując się zasadami racjonalności i potrzebami jej członków oraz założeniami określonymi w planach gospodarczych Spółdzielni,
- 6) wynajmuje na rzecz członków lub osób nie będących członkami Spółdzielni lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu,

## 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

### 2.1 Członkostwo w Spółdzielni.

#### § 5

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 „ekspektatywy własności”.
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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.





## § 6

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
  - 1) imię/imiona i nazwisko, miejsce zamieszkania osoby fizycznej/nazwę i siedzibę osoby prawnej,
  - 2) PESEL/REGON,
  - 3) datę przyjęcia w poczet członków/powstania członkostwa,
  - 4) datę ustania członkostwa,
  - 5) datę wypowiedzenia członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni o ile udokumentuje swój interes prawny ma prawo przeglądać rejestr członków, o którym mowa w ust. 1.

## 2.2 Powstanie członkostwa

## § 7

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, o którym mowa w § 60 ust. 3, w przypadkach przewidzianych w § 60 ust. 1, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 60 ust. 1, 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 dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 60 ust. 3, w przypadkach przewidzianych w § 60 ust. 1, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

## § 8

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie w siedzibie Spółdzielni pisemnej deklaracji. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię/imiona i nazwisko, adres zamieszkania oraz PESEL, a w przypadku, – jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę oraz REGON.
3. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą podjęcia uchwały przez Zarząd.



4. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd Spółdzielni podejmuje w terminie 30 dni od daty złożenia deklaracji. O uchwale w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciel lokalu jest zawiadamiany pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni Zarząd potwierdza na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu oraz podaje datę uchwały o przyjęciu.

## 2.3 Prawa członków

### § 9

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 udziału w Walnym Zgromadzeniu,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
  - 8) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
  - 9) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu wraz z wydanymi na jego podstawie regulaminami,
  - 10) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 11) prawo otrzymania kopii z rocznych sprawozdań finansowych, protokołów lustracji, protokołów obrad oraz uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, faktur oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 12) prawo zawarcia umowy o ustanowienie 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,
  - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z tytułu wykupu gruntu, ubezpieczeń, opłat lokalnych i podatków, wymiany instalacji domofonowej itp.,
  - 15) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,





- 16) prawo zaskarżania uchwały Walnego Zgromadzenia do Sądu w przypadku sprzeczności z ustawą, Statutem Sp-ni, dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Sp-ni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 17) prawo do poufności akt członkowskich na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych.
2. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów z wyjątkiem Statutu i regulaminów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość kosztów określa Zarząd Spółdzielni w granicach faktycznie poniesionych.
4. Wnioski członków związane z działalnością Spółdzielni, skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 30 dni. Jeżeli sprawa jest skomplikowana, wnioski winny być rozpatrzone w terminie 60 dni od dnia ich złożenia.

## 2.4 Obowiązki członków

### § 10

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) stosować się do postanowień Statutu, uchwał organów statutowych Spółdzielni i regulaminów uchwalonych przez te organy,
- 2) wnieść wymagany przez Spółdzielnię wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3) uiszczać regularnie opłaty za użytkowany lokal oraz opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości a także mienia Spółdzielni w części przypadającej na lokal,
- 4) używać przydzielony lokal zgodnie z jego przeznaczeniem na zasadach określonych w regulaminach,
- 5) dbać o dobro, rozwój Spółdzielni, jak również poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie, a szczególnie o majątek trwały Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 8) zawiadomić pisemnie Zarząd Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu oraz zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej a w szczególności adresu zamieszkania,
- 9) zwolnić zajmowany lokal razem z osobami wspólnie zamieszkującymi i przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa, jakie do tego lokalu przysługiwało,
- 10) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom Spółdzielni.

### § 11

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana 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 lokal Spółdzielni 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 właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, 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 naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel 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 przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami).

## 2.5 Ustanie członkostwa

### § 12

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.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach, gdy:
  - 1) 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; do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy,
  - 2) w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali.
3. 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.

4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

### § 13

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni ze skutkiem na koniec miesiąca.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 14

1. Zwrot udziałów następuje jedynie po ustaniu członkostwa i w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym osoba, o której mowa w ust. 1 złożyła pisemny wniosek o ich zwrot.
2. Zwrot udziałów następuje w wysokości wniesionych udziałów.
3. Wpłacone wpisowe nie podlega zwrotowi.

## 3. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 15

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni określonych w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali w wyborach kolejno największą ilość oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz wydane na jego podstawie regulaminy.





### 3.1 Walne Zgromadzenie

#### § 16

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

#### § 17

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia
2. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Pełnomocnik i przedstawiciel nie może być wybierany, jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą Członkowie Zarządu oraz mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone.
5. Członek Spółdzielni, ma prawo korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek Spółdzielni nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### § 18

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust.3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty





uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
9. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 19

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienia Członków, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się przez wywieszenie informacji na klatkach schodowych nieruchomości, w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
3. 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.

#### § 20

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 19 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszelkich uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, za wyjątkiem przypadków przewidzianych w prawie spółdzielczym wymagających kwalifikowanej większości.
4. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.



## § 21

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który:
  - 1) stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał oraz
  - 2) odczytuje listę pełnomocnictw, o których mowa w § 17 ust. 1.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani większością głosów w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Prawo zgłaszania kandydatów przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu.
4. W skład Prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.
5. Prezydium czuwa nad tym, aby obrady Walnego Zgromadzenia odbywały się zgodnie z przyjętym porządkiem obrad i Statutem, a podejmowane uchwały były zgodne ze Statutem i obowiązującym prawem.
6. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium Walnego Zgromadzenia, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie nad przyjęciem porządku obrad.
8. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może większością głosów skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność spraw objętych porządkiem obrad. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

## § 22

1. Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
  - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, której zadaniem jest:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz złożonych pełnomocnictw,
    - b) sprawdzenie czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
    - c) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych, podawanie wyników głosowania oraz stwierdzanie czy uchwały zostały przyjęte wymaganą większością głosów,
    - d) przeprowadzanie głosowania tajnego oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania,
    - e) wykonywanie czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego (np. wydawanie kart),
  - 2) Komisję Uchwał i Wniosków, której zadaniem jest przyjmowanie, rejestrowanie i segregowanie zgłaszanych w trakcie obrad wniosków z podziałem na





- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
  - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia,
- 3) Komisję Wyborczą, (gdy porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej). Do zadań Komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości.
  - 4) Walne Zgromadzenie może wybrać także inne Komisje, określając ich zadania i skład.
  2. W przypadku, gdy członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu nie dokonają wyboru odrębnej Komisji Uchwał i Wniosków, jej zadania wykonuje Komisja Mandatowo-Skrutacyjna.
  3. Komisje powinny składać się minimum z dwóch osób. Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  4. Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które są podpisywane przez przewodniczącego i sekretarza. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie wraz z uzasadnieniem swego stanowiska.
  5. Przewodniczący Komisji przekazują protokoły sekretarzowi Walnego Zgromadzenia oraz składają sprawozdanie z czynności komisji i przedstawiają wnioski.
  6. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

#### § 23

1. Obrady zebrania toczą się zgodnie z kolejnością spraw zamieszczonych w zatwierdzonym porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu (lub inna osoba upoważniona), do którego kompetencji ona należy.
3. Po przedstawieniu każdej kolejnej sprawy, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Po zakończonej dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta - jeżeli temat wymaga podjęcia uchwały - przewodniczący odczytuje projekt uchwały i zarządza głosowanie.
4. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o poprawkach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad (w trybie § 18 ust. 10) i o kolejności głosowania nad poszczególnymi poprawkami. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki „dalej idące” a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami. Poprawką dalej idącą jest taka, której przegłosowanie przesądza o celowości głosowania pozostałych.
5. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o prowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
6. Poza kolejnością przewodniczący udziela głosu członkom Rady Nadzorczej, Zarządowi Spółdzielni, referentowi danej sprawy celem udzielenia wyjaśnień oraz przedstawicielowi Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego.
7. Czas wystąpień w dyskusji nie powinien przekraczać 5 minut. Za zgodą przewodniczącego może być on przedłużony celem zakończenia wystąpienia. Przewodniczący ma prawo





zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza ustalony czas wypowiedzi. Niestosującemu się do uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może nie udzielić głosu osobie, która w danej sprawie już występowała.

8. Członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu mogą zgłaszać na piśmie oświadczenia do protokołu, które przekazują sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
9. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania dotyczące:
  - sposobu głosowania
  - głosowania bez dyskusji,
  - zakończenia dyskusji,
  - zamknięcia listy mówców,
  - zamknięcia listy kandydatów do Prezydium Walnego Zgromadzenia, Komisji i na członków Rady Nadzorczej,
  - zarządzenia przerwy w obradach.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden za i jeden przeciw wnioskowi. Przyjęcie wniosku formalnego następuje zwykłą większością głosów.

10. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów za i przeciw przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

#### § 24

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i odwołania Zarządu w przypadku nieudzielenia absolutorium. Głosowanie tajne przeprowadza się także w innych sprawach, jeżeli tak postanowi Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie wyraz „za”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „przeciw”.
4. W głosowaniu uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna oblicza głosy i ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania powinien być odnotowany w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

#### § 25

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.



## § 26

1. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych posiedzenia.
3. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanych posiedzenia Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.
4. O czasie i miejscu kontynuacji obrad Zarząd powiadamia przez wywieszenie ogłoszeń. W takim przypadku nie obowiązują zapisy o terminach zwołania Walnego Zgromadzenia określone w § 18 i § 19.

## §27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności społeczno-gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, 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 lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

## §28

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Zebrania.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni roboczych od dnia odbycia zebrania.
3. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu i również są podpisywane przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia.





4. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Spółdzielnia na pisemne żądanie swego członka zobowiązana jest wydać mu kopię protokołu. Koszty sporządzenia kopii pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o jej wydanie.
6. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

#### § 29

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin sześciotygodniowy 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.

#### § 30

1. Decyzje porządkowe w toku obrad podejmuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Od decyzji przewodniczącego każdemu członkowi biorącemu udział w obradach przysługuje odwołanie do Prezydium, które niezwłocznie bądź utrzymuje taką decyzję w mocy bądź ją zmienia.
2. Wnioski i opinie w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko do Komisji Uchwał i Wniosków.

### 3.2 Rada Nadzorcza

#### § 31

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.





2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni upoważniona przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
  - 1) zatrudnione w Spółdzielni,
  - 2) prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
  - 3) pozostające w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - 4) zalegające z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - 5) będące członkami Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje,
  - 6) które nie wyraziły zgody na kandydowanie.
4. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

#### § 32

1. Przystępując do wyborów do Rady Nadzorczej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia prosi członków Spółdzielni obecnych na sali obrad o zgłaszanie w wyznaczonym przez niego terminie kandydatów i jednocześnie poucza, że wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby osób. Kandydatury członków Rady Nadzorczej zgłasza się pisemnie Komisji Wyborczej, z podaniem imienia i nazwiska kandydata i imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
2. Komisja Wyborcza wpisuje zgłoszonych kandydatów na listę w kolejności alfabetycznej ich nazwisk. Warunkiem wpisania kandydata na listę jest wyrażenie przez niego zgody na kandydowanie.
3. Przed przystąpieniem do głosowania osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie dokonują swojej prezentacji oraz oświadczeń o braku przeciwwskazań do kandydowania, o których mowa w § 31 ust 3.
4. Z listy kandydatów Komisja Wyborcza wykreśla osoby, które w dniu wyborów nie spełniają wymogów określonych § 31 ust 3.

#### § 33

1. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych. Karta powinna zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej.
2. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności członka Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
3. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona, zniszczona lub uszkodzona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos,
  - 3) karta wyborcza zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.



5. Po zakończeniu oddawania głosów Komisja Mandatowo-Skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę głosów nieważnych, liczbę głosów ważnych oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Z tych czynności Komisja sporządza protokół i przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów uzyska taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej, przeprowadza się dodatkowe tajne głosowanie na tych kandydatów.

#### § 34

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### § 35

Postanowienia § 32 i § 33 stosuje się odpowiednio przy wyborach delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### § 36

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

#### § 37

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru w głosowaniu tajnym,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi osoba, która uzyskała kolejno największą liczbę głosów w ostatnich wyborach i wyraziła zgodę na objęcie mandatu do końca kadencji.

#### § 38

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.





1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalenie planów finansowo-gospodarczych,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań, bilansów oraz realizacji planów finansowo-gospodarczych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni i ramowych zasad organizacyjnych,
  - 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
  - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zatwierdzających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu Spółdzielni oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 9) uchwalenie Regulaminu Zarządu i Komisji Rady Nadzorczej,
  - 10) uchwalanie regulaminów:
    - a) rozliczania kosztów GZM i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
    - b) tworzenia i wydatkowania środków na remonty,
    - c) Zarządu Spółdzielni i zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni,
    - d) przetargów na roboty budowlane, usługi oraz dostawę materiałów i urządzeń,
    - e) ogłaszania i przeprowadzania przetargów na nabycie lokali mieszkalnych w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokali,
    - f) użytkowania lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym oraz porządku domowego,
    - g) obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami,
    - h) rozliczania kosztów zakupu i wytwarzania energii cieplnej oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej,
    - i) rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych i pomieszczeniach ogólnodostępnych,
    - j) najmu lokali użytkowych,
    - k) eksploatacji instalacji domofonowej,
    - l) zaznajamiania się członków Spółdzielni z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, corocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi a także wydawania kopii tych dokumentów,
    - m) tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym,
    - n) funduszu udziałowego oraz zasad wnoszenia wpisowego,
    - o) funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,



- p) komisji problemowych Rady Nadzorczej.
- 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu Spółdzielni,
  - 12) uczestniczenie w lustracji – kontrola i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 14) dokonywanie wyboru podmiotu uprawnionego do wykonywania badania sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz badanie realizacji jego zaleceń,
  - 15) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 16) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności w przypadku określonego ustawą zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie odstąpienia od naliczania odsetek lub w sprawie anulowania odsetek,
  - 18) ustalanie wynagrodzeń Członków Zarządu,
  - 19) wybór i odwołanie Zarządu.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni, członków i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa roczne sprawozdanie ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

#### § 40

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej oraz Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku. W posiedzeniu Rady Nadzorczej przy omawianiu spraw osobowych i członkowskich nie mogą uczestniczyć inne osoby poza osobami zaproszonymi.

#### § 41

1. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) lub elektronicznej (o ile członek Rady Nadzorczej wyraził na to zgodę), co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. W sprawach pilnych i wyjątkowo ważnych Rada Nadzorcza może odstąpić od 7 dniowego terminu na zawiadomienie i wprowadzić dodatkowy punkt na posiedzeniu Rady przed zatwierdzeniem porządku obrad.
4. Termin, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy spraw wewnętrznych Rady Nadzorczej.
5. Uchwały w sprawach osobowych są podejmowane w głosowaniu tajnym. Na wniosek członka Rady w głosowaniu tajnym mogą być podejmowane uchwały w innych sprawach.





6. W przypadku nieobecności przewodniczącego i jego zastępcy, zebranie prowadzi osoba wybrana spośród obecnych na zebraniu członków Rady Nadzorczej.
7. Głosowanie w sprawach pociągających za sobą skutki finansowe dla Spółdzielni odbywa się w trybie głosowania imiennego.

#### § 42

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

#### § 43

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe. Rada Nadzorcza może dokooptować do pracy w Komisjach doradców i rzeczoznawców w liczbie jeden lub dwóch do poszczególnych Komisji za wynagrodzeniem proponowanym przez Zarząd i zaakceptowanym przez Radę Nadzorczą.

#### § 44

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działalności, tryb obradowania i podejmowania uchwał, działalność Komisji Rady Nadzorczej oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### § 45

1. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi (brutto) 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu w danym miesiącu.
2. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie nie odbywa się, wynagrodzenie nie przysługuje.
3. Za udział członka Rady Nadzorczej w posiedzeniu Rady Nadzorczej uważa się uczestnictwo, co najmniej w głosowaniu nad wszystkimi uchwałami na tym posiedzeniu.

### 3.3 Zarząd

#### § 46

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona przez Zarząd (pełnomocnik).
3. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 2 składa się w ten sposób, że pod pieczęcią Zarządu Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania, zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia pisemne, skierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.



## § 47

1. Zarząd składa się z 2 członków: Prezesa i jego Zastępcy.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i zarządzania na odcinku, którym będzie kierował.
3. Członków Zarządu: Prezesa i jego Zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z Członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni – Rada Nadzorcza w imieniu Spółdzielni nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Rada Nadzorcza może zawrzeć umowę zlecenie z Członkiem Zarządu na czas nieprzekraczający 3 miesięcy.
7. Zarząd zwołuje okresowo posiedzenia, opierając swoją pracę na zasadzie kolegiałności. W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

## § 48

1. Do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Ustawie – Prawo spółdzielcze lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu, ustanowienia prawa odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
  - 2) sporządzanie projektów planów finansowo-gospodarczych,
  - 3) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zaopiniowania Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie zobowiązań oraz kredytów bankowych po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z organami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10) zlecanie przeprowadzenia lustracji,
  - 11) podejmowanie decyzji w sprawach najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 49

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej, udzielić jednemu członkowi 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.





## § 50

1. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy zakres ich działania, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał, zakres odpowiedzialności oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Celem zachowania poprawności działania kontroli wewnętrznej Spółdzielni, nie łączy się stanowiska członka Zarządu ze stanowiskiem głównego księgowego Spółdzielni.

### 3.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

## § 51

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, jednakże na czas nie dłuższy niż 3 miesiące. 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.
5. Pod pojęciem 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 dostawy.
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. Zarząd w terminie 6 tygodni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.
7. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## § 52

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.



#### 4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

##### § 53

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni 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, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

##### 4.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

##### § 54

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych 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.
5. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

##### § 55

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 ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) inne postanowienia określone w Statucie.

#### § 56

W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 54, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

#### § 57

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 92, 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 § 92, 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 uiszcza 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. 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.
6. 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.





## § 58

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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 § 92

## § 59

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.

## § 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadku, o którym mowa w § 57, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1, 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. 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 § 92
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy, w wysokości zwaloryzowanej do wartości rynkowej 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.

## § 61

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoba, która to prawo utraciła oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niej wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.





## § 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 56 i § 57 ust. 5 i 6 oraz § 59, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynków mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności tego lokalu jest wpłata wartości rynkowej tego lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu mieszkalnego, 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 § 57 ust. 5 i 6,
  - 2) osoba, o której mowa w § 59 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. 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.

### 4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

## § 63

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

## § 64

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem przepisów działu 2.2 i 2.5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

## § 65

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



## § 66

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 92, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

## § 67

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

## § 68

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 przeniesienia własności.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust.1, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepisy ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio.

## § 69

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć na drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art.17<sup>11</sup>ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

## § 70

Postanowienia podrozdziału 4.2. Statutu stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i spółdzielczego prawa do garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.





#### 4.3 Prawo odrębnej własności lokalu

##### § 71

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 członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

##### § 72

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 71, 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.

##### § 73

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 71.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 71 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

##### § 74

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 71 albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej 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 § 71, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.



## § 75

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.

## § 76

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, zapisobiorcy i licytanta.

## § 77

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 92, 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 sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w danej nieruchomości.

## § 78

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.

## § 79

Do spraw związanych z zawarciem umowy o budowę i ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego, garażu oraz ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego stosuje się odpowiednio postanowienia § 71 - § 78.

### 4.4 Najem lokali

## § 80

1. Spółdzielnia może swoje lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym wynajmować.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Osoba prawna może być najemcą lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy nie ma kandydatów do zawarcia umowy najmu wśród osób fizycznych, mogących wywiązać się ze zobowiązań czynszowych wobec Spółdzielni.
4. Decyzje o wynajmie lokali mieszkalnych podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.





## § 81

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, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym odbywa się na zasadach:
  - 1) przetargu ograniczonego lub nieograniczonego,
  - 2) bez przetargu, na podstawie podejmowanej każdorazowo uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów i trybu bez przetargowego a także zasady najmu lokali użytkowych określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Warunki wynajmu lokali, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Czynsz najmu ma charakter czynszu umownego i nie może być niższy od kosztów rzeczywistych ponoszonych przez Spółdzielnię.

## 5. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE I ICH ROZLICZENIA

### § 82

Wkładem mieszkaniowym jest wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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 ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 83

Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### § 84

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 62 ust.1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Wartość rynkowa lokalu, o którym mowa w ust.1, określona na dzień przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni nie może być wyższa niż wartość uzyskana w przetargu tego lokalu.
3. Z wartości rynkowej, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na ten lokal część zobowiązań Spółdzielni, wynikających z umowy o budowę lokalu, w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała 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 za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej tego lokalu.

4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o którym mowa w ust.1, jest jego opróżnienie.

#### § 85

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 62 ust.1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej tego lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym na dzień przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni albo na dzień wpływu do Spółdzielni pisemnego oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2. 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.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1, 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 nieopráóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 92, a także koszty określenia wartości rynkowej tego lokalu.

#### § 86

Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od daty wniesienia wymaganego wkładu albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### 6. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI

#### § 87

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.





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

### § 88

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 w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 89

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

## 6.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

### § 90

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem 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 art.4 usm.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## 7. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

### § 91

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany przez członka i osoby zamieszkujące mieszkanie wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Umowy zawarte przez członka, dotyczące korzystania z całego lokalu mieszkalnego lub jego części przez inną osobę wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.



3. Szczegółowe zasady użytkowania lokali określa Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### § 92

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody poprzez uiszczanie comiesięcznych zaliczek.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody poprzez uiszczanie comiesięcznych zaliczek.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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 a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody. 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. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone wg zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
7. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego może być obciążona na rzecz Spółdzielni dodatkową opłatą za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

#### § 93

Opłaty, o których mowa w § 92 i ich wysokość, ustalane są na podstawie przewidzianych do poniesienia kosztów określonych w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni na dany rok.

#### § 94

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:





- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) możliwości różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.

#### § 95

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek, jako jednostkę organizacyjną rozliczania dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

#### § 96

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust.1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

#### § 97

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości niewymienione w § 96 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.



## § 98

1. Finansowanie remontów określonych w § 97 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Jest to fundusz całej Spółdzielni i nie podlega podziałowi.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

## § 99

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w § 92 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

## § 100

1. Opłaty powinny być uregulowane przez członka Spółdzielni, co miesiąc z góry, tj. do dnia 15-ego każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem oddania lokalu do dyspozycji członka Sp-ni w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub najmu i od dnia nabycia prawa w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
3. Od niewpłaconych w ustalonych terminach należności z tytułu opłat za używanie lokalu Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Prawo do odstąpienia od naliczania odsetek lub do anulowania odsetek przysługuje Radzie Nadzorczej.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 92 ust. 1- 4, co najmniej:
  - 1) 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,
  - 2) 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
  - 3) Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a niebędącej członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. Za opłaty, o których mowa w § 92, solidarnie z członkami Spółdzielni lub osobami wymienionymi w ust. 6 odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.





9. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

## 8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 101

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) Fundusze zasadnicze:
    - a) fundusz udziałowy,
    - b) fundusz zasobowy,
    - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
    - d) fundusz z aktualizacji wyceny.
  - 2) Fundusze specjalne:
    - a) fundusz remontowy,
    - b) fundusz świadczeń socjalnych,
    - c) inne fundusze w razie potrzeby.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 102

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### § 103

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego i pozostałych funduszy.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. 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.

### § 104

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

### § 105

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, opinią biegłego rewidenta, jeżeli ono podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu



Spółdzielni, co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

## 9. LUSTRACJA

### § 106

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień.
4. Lustracja powinna być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne, w których Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku nie zrzeszenia, lustracja powinna być przeprowadzona przez wybrany związek rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą.
6. Lustrator jest obowiązany powiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji, a członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w niej.
7. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi.
8. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
9. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

## 10. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 107

1. We wszystkich wypadkach nieokreślonych Statutem, związanych między innymi z zakładaniem, podziałem, łączeniem, likwidacją Spółdzielni oraz w odniesieniu do innych zdarzeń prawnych mają zastosowanie przepisy ustawy – prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do postanowień zawartych w Statucie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego oraz innych ustaw.
3. Zmiana Statutu wywołuje skutki prawne od jej wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym

### § 108

W razie likwidacji Spółdzielni majątek pozostały po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.





Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „VII Dwór” w Gdańsku dnia 21.10.2010 r. Uchwałą nr 9/2010 i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.12.2010 r.

Zmiany do Statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie:

- w dniu 04.06.2012 r. Uchwałą nr 9/2012 i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem GD.VII NS-REJ.KRS/009831/12/818 z dnia 26.06.2012 r.
- w dniu 23.06.2014 r. Uchwałą nr 10/2014 i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem GD.VII NS-REJ.KRS/014046/14/994 z dnia 28.08.2014 r.
- w dniu 15.06.2015 r. Uchwałami nr 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/2015 i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem GD.VII NS-REJ.KRS/021182/15/572 z dnia 26.01.2016 r.
- w dniu 11.06.2018 r. Uchwałą nr 8/2018



SĄD REJONOWY  
Gdańsk-Północ w Gdańsku  
VII Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
potwierdza statut:

*Spółdzielnia  
Mieszkaniowa  
VII Dwór*

postanowieniem z dnia *10.10.2018*

Gdańsk, dnia *02. STY. 2019*

*[Signature]*



*Za zgodność*  
data *02. STY. 2019*  
*[Signature]*  
Sekretarz Sądu