

# **STATUT**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW UNIWERSYTETU WROCŁAWSKIEGO „UNIWERSYTET”**

**TEKST JEDNOLITY**

**Wrocław, 19 grudnia 2018 r.**

## **Spis treści**

1. Postanowienia ogólne
2. Członkostwo
  - 2.1. Powstanie członkostwa
  - 2.2. Prawa i obowiązki członków
  - 2.3. Ustanie członkostwa
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze
4. Organy spółdzielni
  - 4.1. Walne Zgromadzenie
  - 4.2. Rada nadzorcza
  - 4.3. Zarząd
5. Tytuły prawne do lokali
  - 5.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
  - 5.2. Odrębna własność lokalu
  - 5.3. Najem i zamiana lokali
6. Gospodarka spółdzielni
  - 6.1. Zasady ogólne
  - 6.2. Inwestycje mieszkaniowe
  - 6.3. Zarządzanie nieruchomościami
7. Postanowienia końcowe

## **1. Postanowienia ogólne**

### **§1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników Uniwersytetu Wrocławskiego „Uniwersytet”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się we Wrocławiu.
3. W czynnościach obrotu z osobami trzecimi Spółdzielnia może używać skrótu nazwy w brzmieniu: Spółdzielnia Mieszkaniowa Uniwersytet.
4. Spółdzielnia jest przedsiębiorcą. Nazwa określona w ust. 1 niniejszego Statutu jest firmą Spółdzielni.
5. Spółdzielnia używa pieczęci z napisem wskazującym jej nazwę.

### **§2**

Spółdzielnia działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 08.05.2018 r., Dz. U. z 2018 r., poz. nr 845, z późn. zm.), zwaną dalej prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z dnia 03.07.2018 r. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) postanowień niniejszego Statutu,
- 4) wpisu Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego; Spółdzielnia ma osobowość prawną,
- 5) przepisów innych ustaw, jeśli mają zastosowanie.

### **§3**

1. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Wrocław.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność także poza miastem Wrocław, jednak na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.

### **§4**

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

### **§5**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 4) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 5) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego budynków, konserwowanie, remontowanie, modernizowanie zasobów

mieszkaniowych, obiektów towarzyszących oraz terenów zielonych.

## §6

1. Spółdzielnia może:
  - 1) nabywać lub zbywać grunty na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 2) budować lub nabywać budynki mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
  - 3) wydzierżawiać grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 4) wynajmować nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) prowadzić działalność społeczną, kulturalną, oświatową na rzecz członków i ich rodzin,
  - 6) prowadzić samodzielną działalność gospodarczą, w tym zakład remontowo-budowlany,
  - 7) prowadzić działalność inwestycyjną, handlową, usługową i szkoleniową w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami,
  - 8) zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
2. Spółdzielnia samodzielnie prowadzi swoją działalność i zarządza własnym majątkiem i zasobami. W szczególnej sytuacji Spółdzielnia może zlecić zarząd własnym majątkiem i zasobami podmiotom zewnętrznym a decyzje w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.

## 2. Członkowie

### 2.1. Powstanie członkostwa

## §7

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

## §8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem §10 ust. 1 niniejszego działu z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu zaistniały przed 9 września 2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017 r.

## §9

1. W przypadkach określonych w §7 niniejszego działu Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa w uchwale lub w protokole posiedzenia Zarządu. Uchwała lub wpis w protokole jest podstawą zmian w rejestrze członków.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w §§7-8 ust. 1 niniejszego działu.
3. Osoba wskazana w §7 niniejszego działu zobowiązana jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w §7 niniejszego działu do złożenia do Spółdzielni wypełnionego i podpisanego kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
  - 1) imię/imiona i nazwisko(a), a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 1) niniejszego ustępu,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, KRS lub NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu wskazanego w pkt 2) niniejszego ustępu,
  - 6) numer telefonu i adres e-mail,
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż wskazana w pkt 1) niniejszego ustępu.
4. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian.
5. §§7-9 ust. 4 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych-
6. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy, o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

## §10

1. 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 niniejszego ustępu, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim niniejszego ustępu, 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. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyborze.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu i pozostają członkami Spółdzielni.

### §11

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem §13 niniejszego działu.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

### §12

1. W przypadku określonym w §11 ust. 2 niniejszego Statutu, warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie – pod rygorem nieważności – wypełnionej i podpisanej deklaracji, zawierającej następujące dane:
  - 1) imię/imiona i nazwisko(a), a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 1) niniejszego ustępu,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, KRS lub NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu wskazanego w pkt 2) niniejszego ustępu,
  - 6) numer telefonu i adres e-mail,
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż wskazana w pkt 1) niniejszego ustępu.
2. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu Spółdzielni z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, Zarząd zawiadamia zainteresowanego w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
5. W przypadku odmowy przyjęcia zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Rada Nadzorcza obowiązana jest w terminie 14 dni od rozpatrzenia odwołania pisemnie zawiadomić zainteresowanego o sposobie załatwienia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### §13

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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 niniejszego ustępu, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim niniejszego ustępu, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
2. Jeżeli prawo określone w ust. 1 niniejszego paragrafu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu i pozostają członkami Spółdzielni.

## §14

1. Zarząd prowadzi rejestry:
  - 1) członków Spółdzielni, który zawiera:
    - a) imię/imiona i nazwisko(a), a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
    - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo,
    - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt a) niniejszego podpunktu,
    - d) PESEL osoby fizycznej, KRS lub NIP osoby prawnej,
    - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu wskazanego w pkt b) niniejszego podpunktu,
    - f) numer telefonu i adres e-mail,
    - g) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż wskazana w pkt a) niniejszego podpunktu,
    - h) wysokość wniesionego wkładu budowlanego,
    - i) zmiany danych określonych w pkt a-g) niniejszego podpunktu,
    - j) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
    - k) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania członkostwa.
  - 2) zadłużenia członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z lokalem. Rejestr zadłużeń stanowi integralną część rejestru członków Spółdzielni.
2. Prawo do przeglądania i uzyskania informacji z rejestru członków Spółdzielni w zakresie wpisów dotyczących członka przysługuje:
  - 1) członkowi Spółdzielni,
  - 2) małżonkowi członka,
  - 3) wierzycielowi członka – po okazaniu tytułu wykonawczego przeciwko członkowi,
  - 4) innym organom i instytucjom uprawnionym do uzyskania informacji na podstawie odrębnych przepisów.
3. Informacje z rejestru zadłużeń mogą być udostępniane:
  - 1) członkowi Spółdzielni,
  - 2) małżonkowi członka,
  - 3) pełnoletnim domownikom zobowiązanym wraz z członkiem do solidarnego ponoszenia opłaty eksploatacyjnej za lokal,
  - 4) organom Spółdzielni.
4. Uprawnienie do przeglądania i uzyskania informacji z rejestru członków Spółdzielni lub/i

z rejestru zadłużeń jest realizowane z zachowaniem przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, w szczególności RODO - rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. oraz ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1000, z późn. zm.).

## 2.2. Prawa i obowiązki członków

### §15

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz rozpoznania tych wniosków przez organy Spółdzielni,
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz prawo do otrzymania w sposób określony w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymania odpisu niniejszego Statutu i regulaminów oraz prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania na swój koszt ich kopii,
  - 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 6) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia w sposób i w terminach określonych w niniejszym Statucie oraz przepisach prawa,
  - 7) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających w szczególności ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w niniejszym Statucie oraz prawo do dochodzenia swoich praw ze stosunku członkostwa na drodze sądowej,
  - 8) prawo do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie całego lokalu lub jego części na zasadach określonych w ustawach i w niniejszym Statucie,
  - 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń Spółdzielni zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 10) prawo do otrzymywania zawiadomień o zmianie wysokości opłat oraz prawo do żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
  - 11) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym niniejszym statutem Spółdzielni,
  - 12) prawo do żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawami i niniejszym Statutem,
  - 13) prawo do zamiany lokalu w trybie określonym niniejszym statutem Spółdzielni,
  - 14) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
  - 15) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane w ustawach lub w niniejszym Statucie.



## §16

1. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni udostępnia na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Wgląd do dokumentów o których mowa w §15 ust. 2 pkt 4) niniejszego Statutu oraz udostępnianie ich odpisów i kopii odbywa się z zachowaniem przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, w szczególności RODO oraz ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w §15 ust. 2 pkt 4) niniejszego Statutu, z wyjątkiem niniejszego Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich wydanie.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi Spółdzielni wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## §17

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wkład budowlany,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 7) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawach i w niniejszym Statucie,
- 8) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub/i kwestionariuszu,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 11) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu, przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 12) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu,
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 14) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 16) udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadków również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,

- 17) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 18) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 19) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 20) pokryć koszty ulepszenia nieruchomości, w której posiada lokal,
- 21) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
- 22) zachować w tajemnicy, pod rygorem pociągnięcia do odpowiedzialności cywilnej lub karnej, wszelkie informacje i dane uzyskane w związku z realizacją prawa do zaznajamiania się lub otrzymania dokumentów, o których mowa w §15 ust. 2 pkt 4) niniejszego Statutu, jeśli ich ujawnienie osobom trzecim mogłoby naruszyć interes Spółdzielni, a tym bardziej wyrządzić jej szkodę,
- 23) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie lub w niniejszym Statucie.

### 2.3. Ustanie członkostwa

#### **§18**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka Spółdzielni będącego założycielem Spółdzielni lub właścicielem lokalu,
  - 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
  - 3) zaistnienia okoliczności o których mowa w §59 niniejszego Statutu,
  - 4) likwidacji Spółdzielni.
2. Od dnia 9 września 2017 r. Spółdzielnia nie może rozwiązać stosunku członkostwa przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

#### **§19**

1. Członek Spółdzielni będący założycielem Spółdzielni lub właścicielem może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może zostać skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
5. Członek Spółdzielni może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd.
6. Osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie mogą wystąpić ze Spółdzielni.

#### **§20**

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, Zarząd skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni Zarząd skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

3. W przypadkach określonych ust. 1-2 niniejszego paragrafu Zarząd stwierdza powyższe okoliczności uchwałą lub w protokole posiedzenia Zarządu i dokonuje odpowiedniego wpisu w rejestrze członków.

## **§21**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w §64 ust. 1 niniejszego Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, 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 (tekst jednolity z dnia 11.04.2018 r., Dz. U. z 2018 r., poz. nr 716, z późn. zm). Członkostwo ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

## **§22**

1. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w §21 niniejszego Statutu Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa stwierdza ustanie członkostwa w uchwale lub w protokole posiedzenia Zarządu. Uchwała lub wpis w protokole jest podstawą zmian w rejestrze członków.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa Spółdzielni w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

### 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

## **§23**

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające w szczególności ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli niniejszy Statut lub regulaminy lub inne przepisy szczególne nie stanowią inaczej, powinny być rozpatrzone

przez Zarząd w terminie 2 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.

3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać pisemne uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
5. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Rady Nadzorczej jako organu pierwszej instancji, jeżeli niniejszy Statut lub regulaminy lub inne przepisy szczególne nie stanowią inaczej, powinny być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 3 miesięcy.

#### §24

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił opóźnienie szczególnymi okolicznościami.
4. Pisma wysłane na adres wskazany w aktach członkowskich Spółdzielni uważa się za prawidłowo i skutecznie doręczone.

#### §25

Postępowania wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed dniem 9 września 2017 r. dotyczące wykluczenia, wykreślenia, wystąpienia osoby innej niż właściciel lub założyciel Spółdzielni Spółdzielnia umarza.

#### 4. Organy spółdzielni

#### §26

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni.
3. Wybory do organów Spółdzielni odbywają się w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
4. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
5. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości

głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Głosy wstrzymujące i nieważne odnotowuje się.

6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### 4.1. Walne Zgromadzenie

##### §27

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

##### §28

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej 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) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 11) uchwalanie zmian niniejszego Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia, uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w niniejszym Statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia.

##### §29

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

4. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych lub/i pełnomocników.
7. Do pełnomocnika i pełnomocnictw stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r - kodeks cywilny (tekst jednolity z dnia 29.05.2018 r., Dz. U. z 2018 r., poz. nr 1025, z późn. zm). Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Treść pełnomocnictw jest weryfikowana przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w nim. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. Każdy członek ma jeden głos.

### **§30**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 niniejszego paragrafu Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie tak aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza w terminie 2 miesięcy.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

### **§31**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie podaje się do wiadomości poprzez wywieszenie ogłoszenia na klatkach schodowych budynków należących do Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni lub/i poprzez zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni lub/i poprzez wrzucenie ich do skrzynek pocztowych.

### **§32**

1. 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 posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia podaje się członkom Spółdzielni do wiadomości na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez wywieszenie na klatkach schodowych budynków należących do Spółdzielni, na ogólnodostępnych tablicach na terenie Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.

### §33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §31 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. W sprawach:
  - 1) zbycia nieruchomości,
  - 2) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 3) likwidacji Spółdzielni,
  - 4) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,  
- do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub niniejszym Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza głosowanie tajne.

### §34

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej a w przypadku ich nieobecności

Prezes Zarządu Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane posiedzenia Walnego Zgromadzenia w terminie wskazanym w uchwale określonej w ust. 4 zd. 2 niniejszego paragrafu. Do zwołania kontynuacji obrad stosuje się odpowiednio §31 Statutu.
5. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:
  - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
  - 2) gdy Walne Zgromadzenie utraci zdolność do podejmowania uchwał na skutek braku liczby członków (§33 ust. 5 niniejszego Statutu),
  - 3) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

### §35

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, w terminie 7 dni od dnia zakończenia obrad, który podpisują: Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. Przebieg Walnego Zgromadzenia może być rejestrowany za pośrednictwem urządzeń rejestrujących obraz i dźwięk o czym osoby zgromadzone powinny zostać poinformowane przed rozpoczęciem rejestracji z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity z dnia 21.06.2018 r., Dz. U. z 2018 r., poz. nr 1191, z późn. zm).

### §36

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części 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.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków



Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### §37

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 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

### §38

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

## 4.2. Rada nadzorcza

### §39

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### §40

1. Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od dnia Walnego Zgromadzenia na którym została wybrana do dnia wyboru nowej Rady Nadzorczej w trzecim roku kalendarzowym od dnia wyboru członków ustępującej Rady Nadzorczej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie §32 ust. 2 Statutu. Zgłoszenia kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem: imienia i nazwiska kandydata, imienia i nazwiska zgłaszających. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby osób określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu.
8. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że wyraża zgodę na pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej oraz, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.

#### §41

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą pełnić swoją funkcję społecznie albo za wynagrodzeniem. Decyduje o tym Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
2. Jeżeli członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoją funkcję za wynagrodzeniem to przysługuje ono za udział w co najmniej 4 posiedzeniach w ciągu roku. Jest ono wypłacane w formie ryczału, bez względu na ilość odbytych w ciągu roku posiedzeń w kwocie:
  - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej - 5,0%
  - 2) Sekretarz Rady Nadzorczej - 4,0%
  - 3) Członek Rady Nadzorczej - 3,0%wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego w rozporządzeniach Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej na kolejne lata.
3. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest uczestnictwo w posiedzeniu.
4. Udział w kolejnych posiedzeniach, ponad 4 obowiązkowe, nie jest wynagradzany.

#### §42

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w §43 ust. 1 Statutu.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, właściwy organ Spółdzielni dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków Spółdzielni biorących udział w Walnym Zgromadzeniu o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom Spółdzielni w sposób określony w §31 niniejszego Statutu był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka (ów) Rady Nadzorczej.

#### §43

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

## §44

9. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - badanie okresowych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych,
    - dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
    - przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
    - kontrolę wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni,
  - 3) wybór biegłego uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,
  - 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznej oraz występowania z nich,
  - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wymagane jest działanie co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających w szczególności ze stosunku członkostwa,
  - 12) ustalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali i opłat za korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie regulaminów wewnętrznych Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## §45

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza, którzy stanowią Prezydium Rady Nadzorczej. Jeżeli Rada Nadzorcza powołuje stałe komisje, w skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi także

- przewodniczący tych komisji.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie działalności Rady Nadzorczej oraz koordynowanie prac Rady Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
  3. Rada Nadzorcza może powoływać stałe lub czasowe komisje.
  4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### **§46**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, nie rzadziej niż raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego ustępującej Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia wyboru nowej Rady Nadzorczej a w przypadku nie wypełnienia tego obowiązku Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia wyboru nowej Rady Nadzorczej.

#### **§47**

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby.
3. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.

#### **§48**

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **4.3. Zarząd**

#### **§49**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§50**

1. Zarząd składa się od 1 do 3 osób.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała ta wymaga kwalifikowanej większości 2/3 głosów i pisemnego uzasadnienia.
3. Członek Zarządu powinien mieć umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

#### **§51**

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę lub umowę cywilnoprawną.

2. W przypadku zawarcia umowy o pracę odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

## **§52**

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
  - 7) sprawy inwestycji, modernizacji i remontów obiektów budowlanych,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - 9) ustanawianie pełnomocników upoważnionych do reprezentacji Spółdzielni,
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, ustalanie porządku obrad i opracowywanie projektów uchwał,
  - 11) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy,
  - 12) zawieranie umów o budowę lokalu, ustanowienie odrębnej własności lokalu, przeniesienie własności lokalu, najmu i dzierżawy,
  - 13) opracowanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni i przedłożenie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
  - 14) współdziałania z organami władzy terenowej oraz organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia.

## **§53**

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż 1 raz w miesiącu.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu. W razie równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.

5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

#### **§54**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W przypadku zarządu jednoosobowego oświadczenia woli składa Prezes Zarządu samodzielnie.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### **§55**

Szczegółowy zakres działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### 5. Tytuły prawne do lokali

#### **§56**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
  - 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (miejsca postojowego)
  - 2) wynajmować członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne i użytkowe,
  - 3) dokonywać zamian lokali.
2. Spółdzielnia może sprzedawać lokale członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże, tylko w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych.

#### 5.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### **§57**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obejmuje uprawnienia do posiadania lokalu, używania lokalu, używania pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku, pobierania pożytków i innych przychodów z lokalu oraz do dyspozycji faktycznych, w szczególności montowania instalacji, remontu, konserwacji.
2. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu regulują §§7-13 niniejszego Statutu.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### **§58**

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

#### **§59**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §100 ust. 1-2 niniejszego Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem przymusowej sprzedaży lokalu w drodze licytacji występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Sprzedaży dokonuje się w trybie procesu na podstawie przepisów kodeksu postępowania o egzekucji z nieruchomości. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek zapewnienia innego lokalu.

#### **§60**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 niniejszego paragrafu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

## **§61**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w §60 ust. 2 niniejszego Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **§62**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 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 §100 ust. 1-2 niniejszego Statutu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 niniejszego, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## **§63**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### 5.2. Odrębna własność lokalu

## **§64**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:



- a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - e) określenie warunków i terminów wypowiedzenia umowy przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię,
  - f) inne postanowienia określone w niniejszym Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w §64 ust. 1 niniejszego Statutu i w umowie, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### **§65**

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, 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.

#### **§66**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, 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 albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§67**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§68**

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

#### **§69**

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

#### **§70**

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 niniejszego paragrafu.

#### **§71**

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

#### **§72**

W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem §99 niniejszego Statutu.

### **5.3. Najem i zamiana lokali**

#### **§73**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom, jeżeli posiadają uprawnienia do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem tych lokali.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

#### **§74**

1. Najem odbywa się na ogólnych zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym i w ustawie o własności lokali.
2. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot, określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.

### **§75**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

### **§76**

Szczegółowe zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§77**

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

### **§78**

1. Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni pomiędzy jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

### **§79**

Zamiana spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu wymaga aktu notarialnego.

### **§80**

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania prawo do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **6. Gospodarka Spółdzielni**

### **6.1. Zasady ogólne**

### **§81**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą niż statutowa i osiągać z tego tytułu dochody.
3. Spółdzielnia odpowiada za zobowiązania całym swoim majątkiem.

## **§82**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczoną przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## **§83**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni może podlegać badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni i sprawozdanie finansowe wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

## **§84**

Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi przez Spółdzielnię są:

- 1) fundusz udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2) fundusz zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3) fundusz wkładów budowlanych.

## **§85**

1. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (koszty zarządzania nieruchomościami).
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Fundusz może być również zasilany z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

## **§86**

1. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

## **§87**

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego i z pozostałych funduszy.
2. Straty bilansowe Spółdzielni powstałe w innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi pokrywane są z funduszy Spółdzielni, aż do ich wyczerpania w następującej kolejności: fundusz zasobowy, fundusz udziałowy, fundusz remontowy, pozostałe fundusze.

## **§88**

1. Nadwyżkę bilansową po uwzględnieniu odliczeń ustawowych obciążeń Spółdzielni przeznacza się na zwiększenie funduszy statutowych Spółdzielni. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Nadwyżkę bilansową z innej działalności gospodarczej niż statutowa przeznacza się na działalność statutową.

## **§89**

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

## **§90**

1. Od dnia 9 września 2017 r. członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9 września 2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2-3 niniejszego paragrafu nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział w wartości nominalnej z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Byłemu członkowi Spółdzielni nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **§91**

Członek może w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udział.

## **§92**

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym tworzenia i gospodarowania funduszami określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### 6.2. Inwestycje mieszkaniowe

## **§93**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno - finansowe powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców) na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),

- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - 5) termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) lokalu uchwała Rada Nadzorcza.

#### **§94**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 niniejszego Statutu, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### **§95**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek wymaganego wkładu.

#### **§96**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§97**

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi wszelkie ryzyko związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni

z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

### 6.3. Zarządzanie nieruchomościami

#### §98

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.

#### §99

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 1 niniejszego paragrafu rozumie się wyłącznie:
  - 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane,
  - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
  - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
  - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
  - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
3. Przepisów ustawy, o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd

Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

### **§100**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych oraz prawa do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (miejsca postojowego), są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z działalnością społeczną i kulturalną Spółdzielni, oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z działalnością społeczną i kulturalną Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Właściciel lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązany jest do wpłat na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

### **§101**

1. Za opłaty, o których mowa w §100 niniejszego Statutu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Członkowie posiadający tytuły prawne do lokali tak mieszkalnych jak i innych lokali, osoby posiadające prawa do lokali, lecz nie będące członkami Spółdzielni, które nie zamieszkują w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zobowiązane są do wnoszenia każdego roku do końca marca ryczałt kwoty na pokrycie kosztów ponoszonych na



przesyłki pocztowe (korespondencję). Wysokość tej kwoty każdego roku ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### **§102**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w §100 niniejszego Statutu obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 100 ust. 4 niniejszego Statutu ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

### **§103**

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

### **§104**

1. Wysokość opłat, o których mowa w §100 niniejszego Statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (kosztów zarządzania nieruchomościami), przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (kosztów zarządzania nieruchomościami) oraz regulamin rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§105**

Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za co. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

### **§106**

1. Opłaty, o których mowa w §100 niniejszego Statutu powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Osoba zobowiązana do wnoszenia opłat nie może bez zgody Spółdzielni potrącić należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnymi od niego opłatami za używanie lokalu.

### **§107**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
5. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

### **§108**

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalanie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

### **§109**

Koszty i opłaty związane z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych w prawo własności obciążają użytkowników lokali posiadających na tej nieruchomości spółdzielcze prawa. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokali dokonują rozliczenia z powyższego tytułu bezpośrednio z Gminą Wrocław.

### **§110**

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

### **§111**

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązki członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady

rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## 7. Postanowienia końcowe

### §112

1. Spółdzielnia może budować garaże lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w celu ustanowienia odrębnej własności na rzecz członka Spółdzielni lub wynajmu.
2. Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup>- 17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup>- 17<sup>18</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.
3. Przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24<sup>1</sup>, art. 26 i art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### §113

1. Łączenie i podział Spółdzielni regulują art. 96-112 prawa spółdzielczego.
2. Likwidację i upadłość Spółdzielni regulują art. 113-137 prawa spółdzielczego.

### §114

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością kwalifikowaną 2/3 głosów.
3. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed wpisaniem zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym.
4. Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest Monitor Spółdzielczy wydawany przez Krajową Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy innych ustaw.

### §115

Statut uchwalono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 19 grudnia 2018 r.