

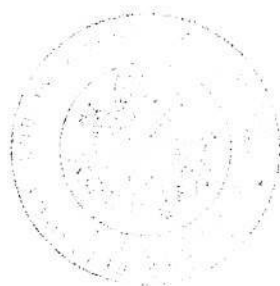
Tekst jednolity  
na dzień 04.06.2018 r.

# **Statut**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej**

### **„Polfa”**

### **w Lublinie**



## SPIS TREŚCI:

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
II.	CZŁONKOWIE. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW .....	4
A.	Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie prawa do lokalu i ekspektatywy .....	4
B.	Członkostwo właścicieli .....	5
C.	Prawa i obowiązki członków .....	7
D.	Ustanie członkostwa .....	9
E.	Wystąpienie za wypowiedzeniem.....	9
F.	Skreślenie .....	9
G.	Ustanie członkostwa z mocy prawa .....	9
III.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.....	10
IV.	WPISOWE, UDZIAŁY, .....	11
V.	WKŁADY BUDOWLANE.....	11
VI.	ORGANY SPÓLDZIELNI.....	12
	WALNE ZGROMADZENIE.....	12
	RADA NADZORCZA.....	15
	ZARZĄD SPÓLDZIELNI.....	18
	PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	19
VII.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	19
	SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....	19
	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.....	21
	NAJEM LOKALI.....	25
VIII.	UŻYTKOWANIE LOKALI I OPŁATY EKSPLOATACYJNE.....	25
IX.	PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.....	27
X.	GOSPODARKA FINANSOWA SPÓLDZIELNI.....	27
XI.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	29



## *I. Postanowienia ogólne*

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polfa”, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.

### § 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz.1443 ), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz.1222. ) oraz innych ustaw i niniejszego Statutu.
3. Spółdzielnia może być członkiem związku rewizyjnego.

### § 3

1. Celem Spółdzielni jest w szczególności zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu jak również ;
  - a) utrzymanie w jak najlepszym stanie technicznym posiadanych zasobów budynkowych i infrastruktury technicznej oraz zasobów przyrody,
  - b) dbałość o estetykę budynków oraz otoczenia.

### § 4

1. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
3. W Spółdzielni istnieją jedynie lokale stanowiące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności lokalu.

### § 5

1. Przedmiotem działalności spółdzielni jest budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

### §6

Realizując zadania określone w ustawie i statucie Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków,
- 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność,
- 3) buduje domy mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,
- 4) prowadzi gospodarkę zasobami lokalowymi oraz zarządza majątkiem własnym lub majątkiem stanowiącym własność jej członków,
- 5) może prowadzić administrację budynków nie stanowiących jej własności.

### §7

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków lub może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność na zasadzie zarządu powierzonego.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą.

4. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 1, 2 i 3 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie.
5. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
6. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi oraz przystępować do związków spółdzielczych.

### § 8

Działalność Spółdzielni wymieniona w § 6 i 7 statutu zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) może być zakwalifikowana do następujących działów:

1. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków- 41.10.Z;
2. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych- 41.20.Z;
3. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 68.10.Z.
4. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – 68.20.Z,
5. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – 68.31.Z,

## II. Członkowie

### *Tryb i zasady przyjmowania członków*

- A. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie prawa do lokalu i ekspektatywy*

### § 9

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 ekspektatywą własności.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia ekspektatywy własności;
- 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

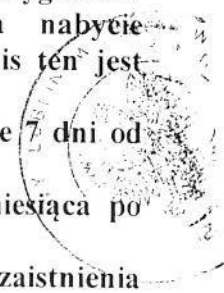
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

6. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

7. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3.

8. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.

9. Osoba o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:



- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
10. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 9. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
11. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 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 informacji o wyborze.
14. 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. 13 i pozostają członkami spółdzielni.

### *B. Członkostwo właścicieli.*

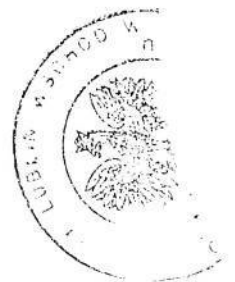
#### § 10

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 ust. 13.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności, jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;

- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. 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, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami spółdzielni.

## § 10<sup>1</sup>

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1;
  - 8) liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów;
  - 9) wysokość wniesionych wkładów;
  - 10) zmiany danych określonych w punktach 1-8;
  - 11) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
  - 12) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.



### *C. Prawa i obowiązki członków*

#### § 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
- 1) czynne i bierne prawo wyborcze a członkom którzy są pracownikami Spółdzielni tylko czynne prawo wyborcze,
  - 2) prawo do odwoływania się od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie i Prawie spółdzielczym,
  - 3) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
  - 4) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
  - 5) prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 6) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni lub albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
  - 7) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności za koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów ustala zarząd Spółdzielni.
  - 8) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń ogólnego użytku oraz ze świadczonych przez Spółdzielnię usług;
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### § 12- skreślony

#### § 13

Członek Spółdzielni obowiązany jest :

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) **skreślony**
- 3) wnieść wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 6) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający użytkowania innym członkom Spółdzielni,
- 7) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody oraz w przypadku konieczności wykonania prac remontowych przez Spółdzielnię,

- 8) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu jego stanu technicznego,
  - 9) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych różnego rodzaju i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń.
- 10) skreślony**
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców;
  - 12) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu – dotyczy to członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali;
  - 13) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy – dotyczy to członków, będących właścicielami lokali;
  - 14) odbierać korespondencję kierowaną przez Spółdzielnię a doręczaną przez pracowników Spółdzielni lub pocztą .

#### §14

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji 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 lub modernizacji, seisle 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 lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.



*D. Ustanie członkostwa*

§ 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka będącego właścicielem;
2. śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
3. utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni;
4. zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni;
5. likwidacji Spółdzielni.

*E. Wystąpienie za wypowiedzeniem*

§ 16

1. Członek spółdzielni będący właścicielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

*F. Skreślenie*

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

*G. Ustanie członkostwa z mocy prawa*

§ 18

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 której mowa w § 71 statutu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni 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. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. 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.
  5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
  6. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 19-skreślony

§ 20-skreślony

### *III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze*

#### **§ 21**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać 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.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się skarżącemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd mogą uchylić bądź zmienić własne decyzje, jeśli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające istotny wpływ na treść podjętej decyzji.
8. Jeżeli doręczenie następuje na adres wskazany przez osobę zainteresowaną, inny niż adres lokalu jej przysługującego, wówczas Spółdzielnia będzie uprawniona do żądania zwrotu kosztów doręczenia korespondencji na adres wskazany przez osobę zainteresowaną.
9. Zawiadomienia, wezwania i zaproszenia doręczane pod adres wskazany przez mieszkańca, w przypadku jego nieobecności, doręcza się za pokwitowaniem dorosłemu domownikowi bądź innej dorosłej osobie, przebywającej pod wskazanym przez mieszkańca adresem.
10. Zawiadomienia, wezwania, zaproszenia zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu bądź spowodowane odmową przyjęcia lub niepodjęciem przesyłki w terminie mają moc prawną doręczenia.
11. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych, do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

12. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### *IV. Wpisowe i udziały*

##### § 22

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania odpisu oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### *V. Wkłady budowlane*

##### § 23

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się tę część kosztów inwestycji, która przypada na dany lokal.
3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki, lub rat, płaconych w terminach ustalanych przez Spółdzielnię, z uwzględnieniem warunków, na jakich Spółdzielnia uzyskała kredyt na budowę. Wysokość wkładu budowlanego oraz zaliczki na ten wkład oraz raty spłat pozostałej części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd. Niewpłacenie wkładu budowlanego (albo zaliczki) w żądanym przez Zarząd terminie, może spowodować wykreślenie z rejestru członków. Jeżeli Spółdzielnia zaciągnęła kredyt umożliwiający członkom ratalne wnoszenie wkładu, koszty finansowe obsługi tego kredytu obciążają członków, którzy otrzymują lokale z inwestycji.
4. W razie zbycia przez członka odrębnej własności lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową, również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

##### §24

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy oraz określa wstępną wysokość wkładów budowlanych.
2. Koszty budowy mieszkań i wkłady budowlane ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie - przy przydziale mieszkań w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,

- 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania, co stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładów i powinno zostać dokonane w terminie sześciu miesięcy od zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego.

### §25

1. Uchwały Zarządu w sprawie określenia wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu rozłożonej na raty, powinny być podejmowane na podstawie zasad określonych przez Radę Nadzorczą i doręczane członkom w formie pisemnej.
2. W przypadku modernizacji budynku, członek obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację.
3. Postanowienia dotyczące zasad ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży przydzielonych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu oraz lokali, dla których zostanie ustanowione prawo odrębnej własności, z tym, że członek obowiązany jest wnieść przed rozpoczęciem budowy wstępnie ustalony wkład budowlany przypadający na ten lokal.
4. Koszt budowy lokalu użytkowego i garażu ustala się ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego. Rozliczenie to stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładu budowlanego na lokal użytkowy bądź garaż.

## *VI. Organy Spółdzielni*

### § 26

1. Organami Spółdzielni są:
  - a) Walne Zgromadzenie,
  - b) Rada Nadzorcza,
  - c) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, 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 kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

## *Walne Zgromadzenie*

### § 27

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 28

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na walnym zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
5. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną walnego zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.



6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia i w trakcie obrad po dojściu nowych pełnomocników.
7. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciel związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 29

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu;
- 2) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 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 obrad Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

### § 30

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie i obraduje w sprawach, dla których zostało zwołane.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3, powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.

### § 31

1. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia:
  - a/ wszystkich członków,
  - b/ Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - c/ Krajową Radę Spółdzielczą.

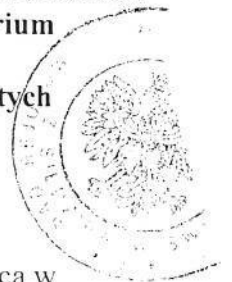
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia doręcza się wszystkim członkom Spółdzielni przez wywieszenie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia na klatkach schodowych budynków, w siedzibie spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Dostarczone w ten sposób zawiadomienia uważa się za doręczone skutecznie.
3. 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 lub jego pierwszej części.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem obrad walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem obrad walnego zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### § 32

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że przepisy prawa wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. W sprawach:
  - a) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni;
  - b) zbycia nieruchomości;
  - c) zmiany Statutu spółdzielni;
  - d) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji;
  - e) połączenia Spółdzielni
 do podjęcia uchwały koniecznym jest, by za jej podjęciem głosowała większość 2/3 członków spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
5. Do podejmowania uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni wymagana jest większość 3/4 głosów.
6. **Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej, odwołania członków Rady Nadzorczej i udzielania absolutorium członkom Zarządu. Na żądanie 1/10 obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach, objętych porządkiem obrad.<sup>2)</sup>**

### § 33

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.



3. 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.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 34

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący wiceprzewodniczący i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 35

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### *Rada Nadzorcza*

#### § 36

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 37

1. Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż 5 członków, wybieranych spośród członków Spółdzielni.
2. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba pozostająca ze Spółdzielnią w stosunku pracy lub związana umowami – zlecenia i o dzieło. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

#### § 38

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni.
2. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni do przewodniczącego Walnego Zgromadzenia uzasadniając każdą zgłoszoną kandydaturę.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej wybiera się według następującego klucza;
  - a/ 2 członków wybierają członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali w nieruchomościach, w obrębie ulic: Śnieżyńskiego 6, 8, 10 i Farmaceutyczna 4,
  - b/ 3 członków wybierają członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali w nieruchomościach, w obrębie ulic: Baśniowa 3, 9 oraz Czeremchowa 12, 18.
4. Spośród zgłoszonych kandydatów mogą być brane pod uwagę jedynie te osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie.
5. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza listę zgłoszonych kandydatów.

## § 39

1. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 3 lata liczone od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, odbywanego po 3 latach od wyborów.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.

## § 40

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu ,
- 3) ustania członkostwa w spółdzielni.

## § 41

W razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, w jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek, który przy ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów stosownie do zapisu § 33 pkt. 3 Statutu.

## § 42

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez :
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości,
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9. uchwalanie regulaminu Zarządu,
10. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych na lokale nowe, ustanawianie praw do lokalu,
11. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
12. uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
13. uchwalanie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni,
14. uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z domów, garaży i stanowisk parkingowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
15. uchwalanie szczegółowego trybu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,





16. wybór i odwoływanie członków Zarządu, przy czym odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, dokonuje się tego w głosowaniu tajnym;
17. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
18. zwoływanie Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w statucie,
19. podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
20. uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
21. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Krajową Radę Spółdzielczą lub Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
22. wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
23. ustalenie terminu i zakresu lustracji,
- 25) uchwalanie regulaminu przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności.

#### §43

Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### §44

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie do 14 dni od dnia jej wyboru.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej także na wniosek:
  - a) 1/3 członków Rady Nadzorczej,
  - b) Zarządu.
4. Posiedzenie takie winno być zwołane w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku z porządkiem obrad obejmującym rozpatrzenie spraw, dla których zostało zwołane.

#### § 45

1. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie wypłacone w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wynagrodzenie przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu. Wynagrodzenie pozostałych członków Rady Nadzorczej wynosi 13 % kwoty jak w zdaniu poprzednim.

#### § 46

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest planowanie, organizowanie i koordynowanie działalności Rady, ustalanie problematyki posiedzeń Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

#### § 47

1. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

**§ 48**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

**Zarząd Spółdzielni****§ 49**

1. Zarząd składa się z 3 osób w tym Prezesa i dwóch nieetatowych członków Zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z tym, że odwołanie to winno być uzasadnione na piśmie.
3. Z Prezesem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
4. Nieetatowym członkom zarządu przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe ustalane uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

**§ 50**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

**§ 51**

Zarząd pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu.

**§ 52**

Sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 53**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

**§ 54**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

**Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu****§ 55**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
2. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
4. Na członków Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą być wybierane osoby uczestniczące jako wspólnicy, udziałowcy, akcjonariusze i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

#### § 56

W skład Rady nie mogą wchodzić członkowie 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.

#### § 57

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

### *VII. Tytuły prawne do lokali* *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.*

#### § 58

**Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 9 statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.**

#### § 59

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być 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.

#### § 60

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### § 61

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 62

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

#### § 63

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §87, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

#### § 64

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, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
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.

#### § 65

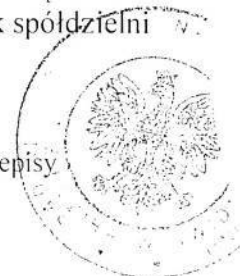
1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 63 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 66

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

#### § 67

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.

#### § 68

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

#### § 69

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

### *Odrębna własność lokalu*

#### § 70

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz postanowieniami statutu. Prawo odrębnej własności lokalu obejmuje także prawo rozporządzania tym lokalem, w szczególności prawo do zbycia lokalu, oddania go do bezpłatnego używania oraz w najem.
2. Prawo odrębnej własności lokalu może być ustanowione na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 71

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

- 1) zobowiązanie **osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności** do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót, który będzie podstawą ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) oświadczenie Spółdzielni o tytule prawnym do gruntu, na którym zostanie wzniesiony budynek,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat na poczet wkładu ,
- 7) określenie przewidywanego terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) inne postanowienia określające prawa i obowiązki stron.

## § 72

1. Koszty przeniesienia własności lokalu obciążają osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Do kosztów tych należą w szczególności:
  - a) zawarcia umowy,
  - b) założenia księgi wieczystej i wpisu prawa do księgi wieczystej,
  - c) związane ze scaleniem, podziałem i rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostały Spółdzielni zrefundowane,
  - d) koszty określenia przedmiotu odrębnej własności
2. **Osoba, o której mowa w ust.1** wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, **osoba jest zobowiązana** do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepisy § 70 oraz ust. 1 i ust 2 nie dotyczą **osób, które** zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. **Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.** Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## § 73

Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 71 statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 74

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.

## § 75

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.

## § 76

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.

### § 77

**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 § 10.**

### § 78

1. 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.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali. Uchwała nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
 rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 4.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

### § 78<sup>1</sup>

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako

zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku określa Zarząd w uchwałach.

#### § 79

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

#### § 80

W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. 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. 241 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 2 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 następstwie 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.

4. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 241 i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

5. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

6. 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.

7. 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.



8. Przepisy §70 - §80 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### *Najem lokali*

#### **§ 81**

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu przysługuje osobie, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki najmu według kryteriów ustalonych przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 82**

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot, warunki zabezpieczenia określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
2. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.

#### **§ 84**

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział tego lokalu na prawach spółdzielczych.

### *VIII. Użytkowanie lokali i opłaty eksploatacyjne.*

#### **§ 85**

1. Przysługujący członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Szczegółowe zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 86**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 90.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są

- przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 91.
6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
    - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
    - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.**
  7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
  8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni 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.
  9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 87

1. Opłaty, o których mowa w § 86 powinny być uiszczone co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Od nieuregulowanych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
3. Członek bez zgody Spółdzielni nie może dokonywać potrąceń z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Członka nie wnoszącego opłat w terminie, Spółdzielnia obciąża kosztami doręczania wezwań do zapłaty, wysłanych listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
6. W przypadku zadłużenia z tytułu opłat wszelkie wpłaty zaliczane są na zadłużenie najstarsze, w pierwszej kolejności na odsetki.

#### § 88

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 86 ust.1 - 2 i ust. 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 86 ust. 1 - 2 i ust. 4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 1 zdanie drugie stosuje się.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

#### § 89

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 86 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami, poniesionymi w danym roku w skali nieruchomości lub budynku w danej nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

#### § 90

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków lub na inne cele.

#### § 91

Członkowie podnajmujący lokale zobowiązani są do ponoszenia kosztów przyspieszonego zużycia substancji mieszkaniowej i kosztów na zwiększone usługi (wywóz śmieci, , zużycie wody, gazu, itp.).

#### § 92

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### *IX. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu*

#### § 93

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 § 86 ust. 2.

#### § 94

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 93, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

#### § 95

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 95 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 96

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 94 lub, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez

członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## *X. Gospodarka finansowa Spółdzielni.*

### § 97

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### § 98

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlega sprawdzeniu przez Radę Nadzorczą pod względem rzetelności jego sporządzenia a następnie zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni może podlegać badaniu przez biegłego rewidenta. Decyzję w tej sprawie oraz wyboru podmiotu do badania sprawozdania dokonuje Rada Nadzorcza.

### § 99

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy
1. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 100

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### § 101

Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### § 102

1. Dochód spółdzielni z pozostałej działalności po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na :
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z innych funduszy statutowych.
4. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### § 103



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

### **XI. Postanowienia końcowe**

#### **§ 104**

Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

#### **§ 105**

1. W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.
2. Regulaminy oraz akty prawa wewnętrznego spółdzielni wydane na podstawie dotychczasowych przepisów obowiązują do czasu uchwalenia nowych.

#### **§ 106**

1. Niniejszy statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polfa” w Lublinie w dniu 1 czerwca 2015 roku., z mocą obowiązującą od dnia wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Z dniem zarejestrowania niniejszego Statutu traci moc tekst jednolity Statutu z dnia 09.06.2017 roku.

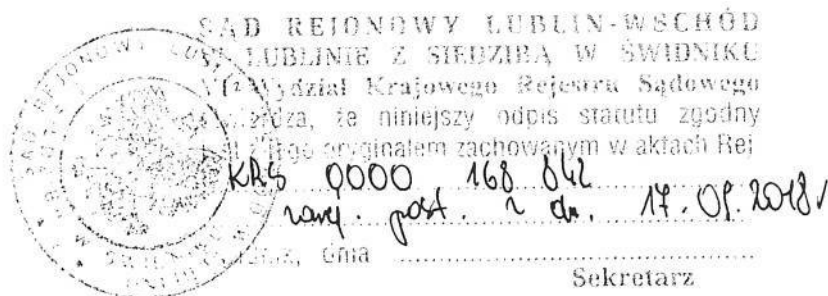
Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

*He nowie*  
*Klaimenel*

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia

*Kopyt*  
*17.01.17*

Zmiany do Statutu wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym.



*Ueli*

*17.01.2018*

