

SĄD REJONOWY  
Gdańsk-Północ w Gdańsku  
VII Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
80-126 Gdańsk, ul. Piekarnicza 10  
tel. 058 32 13 785, tel. 058-32 13 789  
tel. 058 32 13 790, fax 058 32 13 788  
(3)

# STATUT

MAŁEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „PODGRODZIE”  
W GDAŃSKU

Gdańsk - wrzesień 2019 rok



## Spis treści

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE STATUTU	str. 3
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	str. 4
2.1 Członkostwo w spółdzielni	str. 4
2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków	str. 4
2.3 Prawa członków	str. 5
2.4 Obowiązki członków	str. 6
2.5 Ustanie członkostwa	str. 6
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	str. 7
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	str. 7
4.1 Walne Zgromadzenie	str. 8
4.2 Rada Nadzorcza	str. 13
4.3 Zarząd	str. 16
4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 16
4.5 Zebranie Nieruchomości	str. 17
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	str. 17
5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 18
5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str. 20
5.3 Odrębna własność lokalu	str. 20
5.4 Najem lokali	str. 21
6. ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	str. 21
6.1 Ustalanie zasad zaspokajania potrzeb lokalowych członków	str. 21
6.2 Zamiana lokali	str. 22
7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW I ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁÓW PRAWNYCH	str. 22
7.1 Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	str. 22
8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	str. 23
8.1 Zasady ogólne	str. 23
8.2.1 Przeniesienie własności lokali, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 23
8.2.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego	str. 24
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	str. 24
9.1 Zasady ogólne	str. 24
9.2 Inwestycje mieszkaniowe	str. 25
9.2.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	str. 25
9.2.2 Prawo odrębnej własności	str. 25
9.2.3 Dodatkowe wyposażanie lokali	str. 26
9.3 Zarządzanie nieruchomościami	str. 26
9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	str. 30
10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	str. 3



## 1. Postanowienia ogólne Statutu.

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Mała Lokatorsko - Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podgrodzie” w Gdańsku - zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Gdańsku przy ul. Do Studzienki 31A.

### § 2

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, oraz:
  - ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
  - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą,
  - innych ustaw.
2. Przez użyte w tekście niniejszego Statutu pojęcia i skróty należy rozumieć:
  - „u.s.m.” ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późn. zm. na dzień uchwalenia niniejszego Statutu;
  - „u.w.l.” ustawę z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali z późn. zm. na dzień uchwalenia niniejszego Statutu.
  - „lokalu” zgodnie z treścią art. 2.1. lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali ( Dz.U z 2000 r. Nr 80, poz. 903).
  - „nieruchomość ” zgodnie z treścią Uchwały nr 11/2010 Rady Nadzorczej MLWSM „Podgrodzie” z dn. 05.03.2010 r. nieruchomość stanowi działka gruntu zabudowana budynkiem mieszkalnym.
  - „nieruchomość wspólna” oznacza grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

### § 4

1. Spółdzielnia realizuje cele i przedmiot działalności zawarte w art.1 u.s.m. poprzez:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
  - 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
  - 5) wynajmowanie lokali użytkowych,
  - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
  - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 9) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste, bądź ich sprzedaż,
  - 10) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.



## 2. Członkowie, ich prawa i obowiązki

### 2.1 Członkostwo w Spółdzielni.

#### § 5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”,
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ust. 9. u.s.m.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 6

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

### 2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni.

#### § 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej lub osób do tego przez Radę Nadzorczą upoważnionych z podaniem daty uchwały Rady Nadzorczej o przyjęciu.
4. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od złożenia deklaracji. O uchwale Rady Nadzorczej - Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
5. W razie podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet



członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu.

### 2.3 Prawa członków.

#### § 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi materiałami.
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie ,
- 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie ,
- 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa ,
- 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 13) prawo przeglądania rejestru członków,
- 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 19) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, lub garażu,
  - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na



ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w pkt. 11 i pkt. 14 oraz wysokość opłaty za sporządzenie ich kopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli 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 ( art. 18 § 3 Prawa Spółdzielczego).

#### 2.4 Obowiązki członków.

##### § 9

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy i budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu ( przydziale),
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu i występujących usterek oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 12) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

#### 2.5 Ustanie członkostwa.

##### § 10.

Ustanie członkostwa w Spółdzielni następuje w przypadkach określonych w ustawach.



### 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

#### § 11

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 12

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, Uchwała Zarządu jest ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna.

#### § 13

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

#### § 14

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### § 15

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
  - 4) Zebranie Nieruchomości.
2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki uchwał podejmowanych przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.



#### 4.1 Walne Zgromadzenie.

##### § 16

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- statutu spółdzielni.

##### § 17

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

##### § 18

1. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
2. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnieni do zabierania głosu.
4. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym członek ma być reprezentowany oraz podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
5. Po rozpoczęciu Zgromadzenia następuje odczytania listy pełnomocników obecnych na Zgromadzeniu.

##### § 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
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 nadwyżki bilansowej ( dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
9. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązania jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
10. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji.
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,





12. uchwalanie zmian statutu.
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
14. wybór delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.

#### § 20

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

#### § 21

Zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu dokonuje się poprzez wywieszenie w siedzibie spółdzielni i klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokalu posiadają członkowie Spółdzielni oraz stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 22

W przypadku zgłoszenia dodatkowych uchwał do porządku obrad, Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd również wywiesza w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków i stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 23

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 22 statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw objętych porządkiem obrad do następnego Walnego Zgromadzenia, zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, a także skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni



- b. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
  - d. 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu walnego zgromadzenia, na którym uchwała była poddana głosowaniu, uczestniczyła co najmniej połowa liczby uprawnionych do głosowania.

#### § 24

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

#### § 25

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie minimum 2 osób.

Do zadań komisji należy:

    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
  - 2) Komisję wyborczą, w składzie minimum 2 osób.

Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - 3) Komisję wnioskową w składzie minimum 2 osób.

Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

    - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za ich realizację,
    - na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
  - 4) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
6. Zgromadzenie może podjąć decyzję o połączeniu Komisji, o których mowa powyżej.



## § 26

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczości, głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący odbiera tej osobie głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski formalne uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy kandydatów,
  - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - f) zarządzenia przerwy
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

## § 27

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania pozostałych wniosków.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

## § 28

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 5 spośród członków spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami



- Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania w/w stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
  6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez jedną kadencję.
  7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają, członkowie Spółdzielni w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
  8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
    - imienia i nazwiska kandydata,
    - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
  9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
    - zatrudnienia w Spółdzielni,
    - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
    - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
    - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
    - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
  10. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.
  11. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
  12. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
  13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów według kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji mandatowo-skrutacyjnej.
  14. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na które nie głosuje.
  15. Głos jest nieważny, jeżeli:
    - a) zawiera większą liczbę kandydatów niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
    - b) karta wyborcza jest przekreślona,
    - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
  16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół, wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Komisji.
  17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
  18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
  19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie.

#### § 29

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



### § 30

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu oddzielnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu jawnym, w tym wypadku nie stosuje się § 31 statutu.

### § 31

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.

### § 32

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

### § 33

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z Walnego Zebrania sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni przedstawicieli związku rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczości..
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział powinni być powiadomieni.

### § 34

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## 4.2 Rada Nadzorcza

### § 35

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

### § 36

Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje

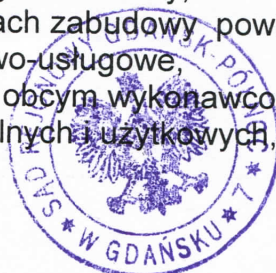


w przypadkach :

- a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
- b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
- c) ustania członkostwa w Spółdzielni

#### § 37

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub jednostki organizacyjnej,
  - 2) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 4) zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 8) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
  - 10) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
  - 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 18) uchwalanie regulaminu kosztów rozliczania inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 20) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
  - 21) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 22) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,



- 23) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 24) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 25) uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej,
- 26) wybór podmiotu do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- 27) podejmowaniu uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

#### § 38

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### § 39

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek 2 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonej statutem.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### § 40

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

#### § 41

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za pracę w posiedzeniu Rady Nadzorczej w formie ryczałtu, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2012 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Członkom Rady Nadzorczej z podziałem na funkcje przysługuje następujące Wynagrodzenie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	- 50% minimalnego wynagrodzenia,
Zastępca Przewodniczącego	- 40% minimalnego wynagrodzenia,
Przewodniczący Komisji	- 40% minimalnego wynagrodzenia,
Sekretarz i pozostali członkowie	- 30% minimalnego wynagrodzenia.

Wynagrodzenie, o którym mowa nie może być kumulowane z tytułu pełnienia różnych funkcji w Radzie Nadzorczej i przysługuje tylko w miesiącu, w którym odbyło się co najmniej jedno posiedzenie na których członek był obecny. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa członkom organu nie przysługuje.



#### 4.3 Zarząd.

##### § 42

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy i składa się z Prezesa.
2. Zarząd wybiera i odwołuje Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa jeżeli mu nie udzieliło absolutorium.

##### § 43

1. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

##### § 44

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz
2. Do zakresu działania Zarządu należą:
  - 1) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

##### § 45

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej powołać dwóch pełnomocników do dokonywania czynności prawnych w imieniu spółdzielni. Zgoda Rady Nadzorczej polega na zgodzie na powołanie na pełnomocników osób zaproponowanych przez Zarząd spółdzielni.

##### § 46

Oświadczenia woli za spółdzielnię składa jednoosobowo Prezes Zarządu. Ponadto oświadczenia woli za spółdzielnię mogą składać dwaj pełnomocnicy powołani w trybie § 45 statutu.

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

##### § 47

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorczą może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

##### § 48

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej





działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### 4.5 Zebranie Nieruchomości.

##### § 49

1. Zebranie nieruchomości jest organem samorządu spółdzielczego działającego w obrębie jednej nieruchomości stanowiącej własność lub współwłasność spółdzielni.
2. Właściciele z nieruchomości mają prawo z głosem doradczym dla organów spółdzielni uczestniczyć w formach gospodarowania, utrzymania mienia i działalności kulturalnej poprzez zebrania nieruchomości.
3. W zebraniu nieruchomości mają prawo uczestniczyć wszyscy właściciele lokali. Każdy lokal dysponuje w dyskusji i przyjętych wnioskach zasadę 1 głos na 1 lokal.
4. Zebranie członków nieruchomości zwołuje Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy, bądź na wniosek  $\frac{1}{4}$  liczby właścicieli lokali w danej nieruchomości.
5. O terminie, miejscu i porządku zebrania, o którym mowa w ust. 4 zawiadamia się członków poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych budynków w danej nieruchomości.
6. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienie pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

##### § 50

1. Do uprawnień Zebrania Nieruchomości należy w szczególności:
  - 1) opiniowanie zakresu remontów w nieruchomości,
  - 2) delegowanie przedstawicieli do przetargów na roboty remontowe dla danej nieruchomości,
  - 3) delegowanie przedstawicieli do udziału w przetargach technicznych i odbiorach robót remontowych wykonywanych dla danej nieruchomości,
  - 4) opiniowanie wniosków dotyczących sposobu wykorzystania nieruchomości wspólnej,
  - 5) opiniowanie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
  - 6) opiniowanie wnioskowanych przez Zarząd opłat za indywidualne korzystanie z majątku wspólnego danej nieruchomości i dotyczących czasowego najmu części wspólnych,
  - 7) zgłaszanie wniosków w sprawie zarządzania nieruchomością.

#### 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

##### §51

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących



własność lub współwłasność Spółdzielni.

## 5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 52

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

### § 53

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta a formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto winna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkalnego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 § 53 statutu, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 § 53 statutu, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu w części przypadającej na jej lokal.

### § 54

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 54 ust. 1 pkt 1 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wniesionych 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.

#### § 55

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art.10 u.s.m.

#### § 56

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości w opłatach, o których mowa w art. 4 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art.11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup>,u.s.m. ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w art. 16<sup>1</sup>;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 10 ust 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 57

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód



lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m.

#### § 58

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

#### § 59

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### 5.2 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 60

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.

#### § 61

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

#### § 62

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

### 5.3 Odrębna własność lokalu.

#### § 63

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

#### § 64

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.



#### § 65

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

#### § 66

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 34 statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 67

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

### 5.4 Najem lokali.

#### § 68

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

#### § 69

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, miejsca postojowe usytuowane na gruntach spółdzielni wolne w sensie prawnym.
2. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie kosztu budowy lokalu, wynikających z art. 39 u.s.m.

## 6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

### 6.1 Ustalanie zasad zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

#### § 70

1. Spółdzielnia może zbyć lokal mieszkalny lub usługowy tylko za zgodą i na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie.
2. Odzyskany przez spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie



krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym rada nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu.

5. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.
6. Od chwili ogłoszenia postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty o których mowa w § 101 statutu.

#### § 71

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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez spółdzielnię, na mocy art. 17<sup>12</sup>u.s.m., spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w ciągu 6 miesięcy.

### 6.2 Zamiana lokali.

#### § 72

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

## 7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW I ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU

#### § 73

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygaśło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia Umowy o ustanowienie odrębnej wartości lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### § 74

Członek, uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygaśło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

### 7.1. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

#### § 75

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 postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został sponaony 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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **8.1. Zasady ogólne.**

#### **§ 76**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### **§ 77**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 78**

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w §80 i 81 statutu, w terminie 6 miesięcy oddnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### **§ 79**

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 79 statutu ust. 1 pkt. 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. Nr 230, poz. 1992, z późn. zm.).

### **8.2.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### **§80**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa.
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust1 u.s.m.

#### **§ 81**

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 79 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, małżonka,



dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **8.2.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego.**

#### § 82

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, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 83

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup>ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz. 13621 z póź. Zm.)

## **9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **9.1. Zasady ogólne.**

#### § 84

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

#### § 85

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

#### § 86

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 87

1. Spółdzielnia tworzy:
  - a) fundusz zasobowy,
  - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - c) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 88

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.





## § 89

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 na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## § 90

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
  - a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - c) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
  - d) na fundusz zasobowy,
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie funduszu remontowego.

## 9.2. Inwestycje mieszkaniowe

### 9.2.1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 91

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali w ramach realizacji inwestycji,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, (położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do niego),
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokali w tym źródeł finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
3. Podstawą do rozpoczęcia inwestycji winny być: plan rzeczowo- finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego na dany lokal.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### 9.2.2. prawo odrębnej własności.

#### §92

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali w ramach realizacji inwestycji,



- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, (położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do niego),
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokali w tym źródeł finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne - dotacje),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego przypadającego na dany lokal.
  4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### 9.2.3. Dodatkowe wyposażenie lokali.

#### § 93

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

### 9.3.4. Zarządzanie nieruchomościami.

#### § 94

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie u.s.m. mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 u.s.m. oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

#### § 95

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków finansowane są opłatami, o których mowa w art. 4 u.s.m.
2. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte mienie jej członków mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej, o której mowa w § 90 ust. 1 lit.c) statutu.
3. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów zależnych od spółdzielni tj. kosztów eksploatacji i utrzymania



nieruchomości oraz niezależnych od spółdzielni tj. kosztów dostawy mediów ujętych w planach gospodarczo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą na dany rok.

- 2) zasad ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 96

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 97

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.  
W przypadku nadwyżki przychodów nad rzeczywiście poniesionymi kosztami Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

#### § 98

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ( w tym kosztów niezależnych od Spółdzielni) powinny zawierać w szczególności:

1. jednostkę organizacyjną rozliczenia tych kosztów ( nieruchomość, budynek),
2. fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów ( 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/podzielnikowych, udział w nieruchomości wspólnej),
3. fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów stałych i zmiennych dostawy energii cieplnej,
4. okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej ( rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny),
5. ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych, zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowych opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym ( energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków),
6. zasady stosowania współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
7. zasady udzielania bonifikat użytkownikom lokali z tytułu nienależytego świadczenia usług przez spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
8. zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytów urządzeń pomiarowych/podzielnikowych.
9. zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji



i utrzymania nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali ( lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

#### § 99

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokali w zakresie:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno- sanitarnych,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich drożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków i ścian,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat na sfinansowanie kosztów, o których mowa w art. 4 ust 1, 2 i 4 u.s.m.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.

#### § 100

Naprawy i remonty w częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości.

#### § 101

1. Finansowanie remontów lokali stanowiących własność spółdzielni będących w najmie jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie planu gospodarczo-finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą:
  - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego
  - 3) należnymi danej nieruchomości pożytkami z nieruchomości wspólnej tej nieruchomości,
  - 4) częścią pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - 5) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości,
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.

#### § 102

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
  - dostawy zimnej wody i odprowadzenia ściekówprzez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniem statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć



w finansowaniu kosztów:

- związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody
- dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków

przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:

- związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
- dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków

przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

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 uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta pomniejszana jest o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

4. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowie najmu.

5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

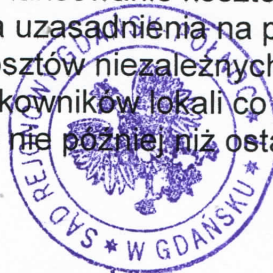
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni finansowane są z przychodów z działalności, której te lokale służą.

#### §103

Opłaty, o których mowa w § 101 statutu mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

#### § 104

1. Opłaty, o których mowa w § 101 statutu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za koszty eksploatacji, utrzymania lokali i nieruchomości, dostaw energii, c.o. i wody.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.



5. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący 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.
6. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stałe z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od spółdzielni.

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

##### §105

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

#### 10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

##### § 106

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Małej Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgródzie” w Gdańsku w dniu 24 września 2019 roku zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.



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

Mała Lokatorsko-Własnościowa  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Podgródzie

postanowienie z dnia 31.10.2019

Gdańsk, dnia 29.11.2019

*[Signature]*

MAŁA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"PODGRÓDZIE"  
80-227 Gdańsk, ul. Do Studzienki 31 A  
REGON 001073142, NIP 584-035-82-61  
tel. 606 264 381

PREZES ZARZĄDU

*Roman Leyk*



Za zgodność

dnia 29.11.2019

*[Signature]*  
Sekretarz Spółdzielni