

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w Lęborku

.....

## I. Postanowienia ogólne.

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielni Mieszkaniowej w Lęborku i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Lębork, ul. Słowackiego 24.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Lęborka i Łeby.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1/ budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków prawa odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 2/ budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
  - 3/ budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4/ budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
  - 6/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielem/ tej nieruchomości,
  - 7/ prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1 a w szczególności:
    - a/ działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,

b/ działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,

8/ prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na rzecz swoich członków

3. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

5. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych i stowarzyszeń.

## **II. Członkowie.**

### **§ 4**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

3. Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### **§ 5**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres, jak również ilość zadeklarowanych udziałów i wkładów.

2. O przyjęciu w poczet członków decyduje zarząd w formie uchwały.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 3 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet, oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

### **III. Prawa i obowiązki członków.**

#### **A. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 6**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawa wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
  - 4/ prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 5/ prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz przeglądania protokołów Walnego Zgromadzenia,
  - 6/ prawo do zaskarżenia do Sądów uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 7/ prawo 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,
  - 8/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 9/ prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 10/ prawo żądania zawarcia umowy:
    - a/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
    - b/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu
  - 11/ 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 oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 12/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt. 7 obejmują wnioski członków uzasadniające działanie w interesie spółdzielni a nie na jej szkodę lub szkodę kontrahentów.
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 7 oraz zaświadczeń ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

4. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnianie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych oraz dobra osobiste członków.

## § 7

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
3. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
4. stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
6. uiszczać co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
7. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - a/ z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
  - b/ z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
8. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
9. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
10. udostępniać zajmowany lokal w celu wykonania koniecznych robót remontowo - konserwacyjnych lub modernizacyjnych,
11. w przypadku udostępnienia posiadanego lokalu do używania innym osobom – zawiadomić Spółdzielnię o zmianie sposobu korzystania lub przeznaczenia oraz wskazać osoby uprawnione do korzystania z tego lokalu

## **B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

## § 8

1. Członkowi Spółdzielni służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej, w szczególności od uchwały Zarządu o odmowie przyjęcia w poczet członków.

2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje, w ciągu 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie, odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do Sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu – w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrywane w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat. Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
5. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

## **C. Wpisowe i udziały.**

### **§ 9**

1. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna – jest obowiązany wnieść wpisowe w wysokości 150 zł i co najmniej jeden udział w wysokości 100 zł.
2. Członek Spółdzielni – osoba prawna – jest obowiązany wnieść wpisowe w wysokości 150 zł i co najmniej 5 udziałów po 100 zł.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w ustalonym terminie stanowi podstawę do wykluczenia ze Spółdzielni.

## **D. Prawo odrębnej własności.**

### **§ 10**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
  - a/ zobowiązania członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej

na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,

**b/** zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

**c/** zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

**d/** rodzaj, położenie i powierzchnie lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

**e/** określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,

**f/** terminów wpłat wkładu budowlanego,

**g/** terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,

**h/** terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.

**3.** Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

**4.** Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

**5.** Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat – określa Zarząd.

**6.** Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.

**7.** W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 5, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.

## § 11

**1.** Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

**2.** W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, dokonanego według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

## § 12

**1.** Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu / wyposażenie ponadnormatywne / nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej

własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu a nabywcą.

2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym zbywającym a nabywcą – w terminie określonym przez Zarząd. W przypadku nie dokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd, Zarząd określa, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającemu ekspektatywę ich aktualną wartość, pomniejszoną o koszty zużycia.

Członek nabywający ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa – na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany / § 10 ust. 4 /.

### **§ 13**

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu – nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

### **§ 14**

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

### **§ 15**

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa..

## § 16

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. Decyduje o tym kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
5. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 4, jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nie naruszenia uprawnień pozostałych członków.

## § 17

Wielkość przydzielonego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wysokości wniesionego przez członka wkładu budowlanego.

## § 18

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

## § 19

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali / w tym pomieszczeń przynależnych / są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatowo - kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię oraz wносить



opłaty na fundusz remontowy.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu Członkowi.

3. Członkowi przysługuje prawo do zwrotu opłat w części odpowiadającej niewykonanym przez Spółdzielnię świadczeniom. Zasady zwrotu opłat ustala Rada Nadzorcza.

4. Nie będący członkami Spółdzielni właściciele lokali 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 zawartym w art. 5 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

## § 20

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym – przepisy o współwłasności lokalu.

2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.

3. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **E. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

## § 21

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 wymaga formy aktu notarialnego.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy

niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

## § 22

1. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje tylko jednemu z nich.

## § 23

Wkład budowlany podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu.

## § 24

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz do prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

## **F. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

## § 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z mocy której spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość

opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

9. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.

## § 26

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1/ zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4/ określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,

5/ zobowiązanie spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.

2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

3. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych / umorzenia części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu / lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

4. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na

sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu.

Członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

5. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

6. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

## § 27

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

- 1/ wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
- 2/ ostatecznie po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

2. Wkład mieszkaniowy podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu.

## § 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w wypadkach:

1/ jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

2/ jeżeli członek jest w zwłoce w uiszczaniu opłat za używanie lokalu za okres 6 miesięcy

2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna

4. Zawiadomienie o przetargu, o którym mowa w art 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych następuje poprzez umieszczenie ogłoszenia na kanale informacyjnym telewizji kablowej. Wyłonienie osoby na rzecz której ustanowiona zostanie odrębna własność lokalu nastąpi w formie przetargu pisemnego.

5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

## § 29

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.

Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## G. Ogólne zasady wnoszenia wkładów.

## § 30

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

## § 31

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 30 dokonuje się w dwóch etapach:

1/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

2/ ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej / kosztu budowy / poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:

1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,

2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,

3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi / np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich /,

4/ określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,

5/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne

mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania / np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi /,

6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych / atrakcyjność /.

## **§ 32**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 30, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## **§ 33**

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

## **§ 34**

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

## **H. Zamiana mieszkań.**

### **§ 35**

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkanie odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

### **§ 36**

Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie uprawnienia do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

## **§ 37**

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu mieszkalnego, pozostającego w dyspozycji gminy, uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez organ gminy.

## **§ 38**

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu.

## **§ 39**

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań.

## **I. Najem lokali.**

### **§ 40**

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokali.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny dokonuje Zarząd w trybie przetargu. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd.
3. W przypadku, gdy przetarg nie wyłonił najemcy, wyboru najemcy dokonuje Zarząd.

### **§ 41**

1. Mieszkania mogą być wynajmowane każdej osobie fizycznej lub prawnej, która gwarantuje wywiązywanie się z zobowiązań określonych umową najmu, niezależnie od tego czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni.
2. W przypadku równorzędnych ofert pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
4. Najemca jest obowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni z tytułu zawarcia umowy.
5. Najemca nie będący członkiem Spółdzielni, ma pierwszeństwo w uzyskaniu członkostwa w Spółdzielni i może ubiegać się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w sytuacji, gdy Spółdzielnia zamierza ustanowić takie prawo.

## **J. Używanie lokali.**

### **§ 42**

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 43**

Członek Spółdzielni odpowiada za przestrzeganie regulaminu porządku domowego przez osoby przebywające w jego mieszkaniu.

### **§ 44**

Umowy zawarte przez członka z innymi osobami w sprawie korzystania przez te osoby z lokalu mieszkalnego, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

## **K. Opłaty za używanie lokali.**

### **§ 45**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży są obowiązani uczestniczyć - poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:

1/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

2/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

3/ działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię,

4/ ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, a także zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.

2. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych / np. niezrefundowane koszty związane z określeniem nieruchomości odrębnych ich podział, scalenie, wydzielenie – koszty określania przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp. /.

### **§ 46**

Wysokość opłat, o których mowa w § 19 i w § 45, ustala się na podstawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali Spółdzielni z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych 1 m<sup>2</sup>



powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe – wskazań tych urządzeń. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

## **§ 47**

1. Opłaty o których mowa w § 19 i § 45, wnosi się co miesiąc, do ostatniego dnia miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki, w wysokości odsetek ustawowych.
3. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

## **IV. Ustanie członkostwa.**

### **§ 48**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. śmierci członka /ustania osoby prawnej /.

### **§ 49**

Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 50**

1. Wykluczenie członka może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może w szczególności nastąpić, gdy członek:
  - 1/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2/ poważnie narusza dobre obyczaje,

- 3/ uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub innych tytułów za co najmniej trzy okresy płatności,
- 5/ świadomie wprowadza w błąd Spółdzielnię w celu uzyskania nienależnych mu korzyści,
- 6/ niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie i dokonuje w nim zmian nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń.

## **§ 51**

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

## **§ 52**

Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

1. Zalega z opłatą należności za używanie lokalu lub innych tytułów za co najmniej trzy okresy płatności,
2. utracił prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
3. zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
4. utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
5. zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
6. złośliwie lub uciążliwie narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania, a nie można mu z uwagi na wiek lub stan umysłu przypisać winy.

## **§ 53**

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu zwykłą większością głosów.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka. Jeśli członek nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego wysłuchania.

## § 54

O wykluczeniu albo wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni zawiadamia się zainteresowanego członka w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Do zawiadomienia dołącza się uzasadnienie uchwały oraz podaje tryb i termin wniesienia odwołania. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo dwukrotnie nie podjęcie awizowanego zawiadomienia jest równoznaczne z doręzeniem.

## § 55

1. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:

1/ odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania osobiście.

2/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

3. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.

## § 56

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

## V. Organy Spółdzielni.

## § 57

1. Organami Spółdzielni są:

1/ Walne Zgromadzenie

2/ Rada Nadzorcza

3/ Zarząd

2. Wybory do Rady Nadzorczej, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby

kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, następnej tury głosowania nie przeprowadza się, a wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą liczbę głosów.

Losowanie przeprowadza Prezydium Walnego Zgromadzenia.

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 z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 58**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i jest zawsze dzielone na części, gdy ilość zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczy liczbę 500 osób. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Zasady te obowiązują przez okres kadencji danej Rady Nadzorczej.

### **§ 59**

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
3. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

### **§ 60**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej

Spółdzielni,

2/ rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:

a/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, 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

b/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie

3/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

4/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,

5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

6/ uchwalanie zmian statutu,

7/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego: wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

9/ podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.

3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

4. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

1/ Rady Nadzorczej,

2/ przynajmniej 1/10 nie mniej jednak niż 500 członków

3/ Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona

5. W przypadkach wskazanych w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza.

6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 12 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## § 61

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na

piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ust. 1.

3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:

1/ 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji.

2/ 2/3 – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.

4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej, odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu. Na żądanie 1/5 obecnych, Przewodniczący zarządza tajne głosowanie w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

5. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków. Jednakże 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 posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 5% uprawnionych do głosowania.

## § 62

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

## § 63

Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

## **B. Rada Nadzorcza**

### § 64

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 65

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie, spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera członków Rady Nadzorczej w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą proporcjonalnie do ilości członków danej części Walnego Zgromadzenia według stanu na dzień 2 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory przy zachowaniu zasady, że z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia wybierany jest co najmniej 1 członek Rady Nadzorczej.

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

a/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,

b/ zrzeczenia się mandatu,

c/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

4. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę posiedzeń i wynosi:

a/ przewodniczący – 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

b/ zastępca przewodniczącego i przewodniczący komisji – 95% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

c/ pozostali członkowie – 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

## § 66

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej

2/ nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:

a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej

Członków,

- d/** wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
- e/** podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, dokonywanie wykluczenia albo wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- f/** podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- g/** podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- h/** zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- i/** rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- j/** składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zatwierdzających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych
- k/** podejmowanie uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu / w głosowaniu tajnym / lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią uprawnionych.
- l/** uchwalanie regulaminów Zarządu i porządku domowego,
- l/** uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
- m/** uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
- n/** rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

## **§ 67**

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 68**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeby komisje, ustalając zakresy ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na



wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

## **§ 69**

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

### **C. Zarząd**

## **§ 70**

1. Zarząd składa się z :

3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy, którymi mogą być wybrane także osoby nie będące członkami Spółdzielni. Wyboru dokonuje Rada Nadzorcza. Jeżeli członkiem Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być pełnomocnik osoby prawnej.

2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy.

3. Z członkiem Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie powołania lub umowy o pracę, w zależności od powierzonego stanowiska. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

4. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

6. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia i następuje większością 2/3 głosów przy obecności co najmniej 2/3 członków Rady Nadzorczej.

## **§ 71**

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 72**

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, a w szczególności:

1/ zawieranie umów o odrębną własność lokali, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,

2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,

3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 8/ udzielanie pełnomocnictwa.

## **§ 73**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i 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.

## **VI. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 74**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy:
  - 1/ Fundusze własne:
    - a/ udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
    - b/ zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach
    - c/ wkładów mieszkaniowych i budowlanych
  - 2/ Fundusze celowe:
    - a/ remontowy
    - b/ społeczno – wychowawczy
    - c/ na konserwację
  - 3/ Fundusze dla pracowników:
    - a/ płac
    - b/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
    - c/ nagród
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 75

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego.

## VII. Postanowienia końcowe.

### § 76

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków oraz byłych członków Spółdzielni / ich następców prawnych / następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

### § 77

Postanowienia statutu dotyczące wpisowego i udziałów nie dotyczą osób, które uzyskały członkostwo w tutejszej Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego statutu.

Sekretarz

Walnego Zgromadzenia Członków

*/-/ Wanda Kilińska*

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia Członków

*/-/ Krystyna Neczajewska*

*Statut został zarejestrowany w KRS, w dniu 09.09.2011 r*