

Tekst ujednolicony Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie uwzględniający zmiany dokonane uchwałą nr 7/2018 z dnia 21.04.2018 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. Przepisy wstępne

#### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze” w Olsztynie.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Olsztyn.

#### § 2

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

#### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r. Nr 30 poz. 210 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 z późn. zm.) oraz innych ustaw.

#### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) *skreślony*,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4) *skreślony*,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) zarządzanie zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym, majątkiem wspólnym i nieruchomościami przyjętymi w administrację na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,

- 7) udzielanie pomocy członkom w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego i bezpieczeństwa zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 8) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 9) nabywanie terenów na własność lub przejmowanie ich w użytkowanie wieczyste,
  - 10) budowanie lub nabywanie urządzeń pomocniczych, gospodarczych i infrastruktury,
  - 11) pośrednictwo na zasadach komercyjnych w zakresie zamiany i sprzedaży mieszkań,
  - 12) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją jej celów.

## § 5

1. Spółdzielnia może przystępować i być członkiem istniejących związków rewizyjnych, innych związków spółdzielczych, organizacji społecznych i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować z organizacjami spółdzielczymi, innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi oraz organami samorządowymi, jeżeli działalność ta jest związana z przedmiotem jej działalności. Spółdzielnia może tworzyć oraz przystępować do spółek prawa handlowego, do spółdzielni osób prawnych, a także zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami.

## 2. Członkowie

### § 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. *skreślony.*

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 7

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz nr PESEL, a jeśli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę oraz nr KRS.
3. Organem uprawnionym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały w przedmiocie przyjęcia.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę na piśmie, najpóźniej w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

## § 8

1. Wniesione wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Członek spółdzielni, który wniósł i opłacił udziały nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Wniesione udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa. Udziały te nie podlegają również oprocentowaniu i waloryzacji.
3. Zwrot udziałów następuje w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania za rok, w którym członkostwo ustało.
4. Roszczenia o wypłatę udziałów oraz z tytułu zwrotu wkładów pieniężnych ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.

## § 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,

- 2) prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
  - 3) *skreślony*,
  - 4) prawo do zapoznania się z niżej wymienionymi dokumentami:
    - a) uchwałami organów spółdzielni,
    - b) protokołami obrad organów spółdzielni,
    - c) protokołami lustracji,
    - d) rocznymi sprawozdaniami finansowymi,
    - e) umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
    - f) rejestrem członków,
    - g) własną teczką członkowską.
  - 5) 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 z zastrzeżeniem ust.2,
  - 6) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i terminach określonych w Statucie,
  - 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni w zakresie określonym w Statucie i regulaminach,
  - 8) prawo do korzystania z pomieszczeń spółdzielczych ogólnego użytku,
  - 9) prawo do wskazania osoby, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały, w przypadku, gdy zostały wniesione,
  - 10) prawo do żądania przekształcenia przysługującego mu:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
    - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu o innym przeznaczeniu w odrębną własność lokalu,
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, o których mowa w ust. 1 pkt 4 lit. e niniejszego paragrafu, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 5, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

## § 10

Członek jest obowiązany:

- 1) *skreślony*,
- 2) *skreślony*,
- 3) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni a także o innych, które mają wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności na wysokość opłat,
- 6) *skreślony*,
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8) korzystać z pomieszczeń ogólnego użytku w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 9) uzyskać zgodę Zarządu na zmianę sposobu użytkowania lokalu bądź jego przeznaczenia,
- 10) w przypadku prowadzenia w zajmowanym lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej, po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni, członek jest zobowiązany do ponoszenia zwiększonych kosztów eksploatacji.
- 11) W razie konieczności, na wezwanie administracji:
  - a) zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne dla przeprowadzenia przeglądów, konserwacji, remontu lub modernizacji,
  - b) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. W przypadku nieobecności w lokalu lub odmowy jego udostępnienia, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
- 12) nie dokonywać bez zgody Spółdzielni zmian w instalacjach grzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, jak też zmian w układzie ścian w lokalu,
- 13) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokalu,
- 14) zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji pod rygorem skutków przewidzianych w § 21 ust. 2 Statutu.

## **2.1 Ustanie członkostwa.**

### **§ 11**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

### **§ 12**

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 13**

*skreślony.*

### **§ 14**

*skreślony.*

### **§ 15**

*skreślony.*

### **§ 16**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania. Skreślenia członka z rejestru dokonuje Zarząd Spółdzielni.

### **3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

#### **§ 17**

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 18**

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 30 dni od dnia ich złożenia. Jednakże w sprawach skomplikowanych lub wymagających badań i analiz wniosek może być rozpatrzony w terminie 60 dni od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie, a także pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 i skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 90 dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odpowiedź odwołującemu się od uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

#### **§ 19**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

#### **§ 20**

Organ odwoławczy powinien rozpatrywać odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## § 21

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, a także zawiadomienia o uchwałach, których doręczenie przewiduje niniejszy Statut, powinny być doręczone członkom na piśmie.
2. Wszelkie pisma Spółdzielnia doręcza na adres podany przez członka z zastrzeżeniem § 10 pkt 14. Pisma zwrócone na skutek uchybienia obowiązku przewidzianemu w § 10 pkt 14, bądź nie podjęte w terminie uważa się za doręczone prawidłowo. Za prawidłowe doręczenie uznaje się również odmowę przyjęcia pisma.

## 4. Organy Spółdzielni

### § 22

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) *skreślony*.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zwykłą większością głosów.
3. Odwołanie członka organu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 następuje w głosowaniu tajnym, kwalifikowaną większością 2/3 głosów, w obecności co najmniej 1/2 uprawnionych do głosowania. Odwołanie członka organu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 następuje w głosowaniu tajnym, kwalifikowaną większością 3/4 głosów, w obecności co najmniej 4/5 uprawnionych do głosowania.
4. *skreślony*.
5. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za uchwałą i przeciw uchwale.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut i wydane na jego podstawie regulaminy.

### 4.1 Walne Zgromadzenie

#### § 23

1. Wobec przekroczenia przez członków Spółdzielni liczby 500 osób, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.



2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

#### § 24

1. Członek Spółdzielni może brać udział w części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony, osobiście albo przez pełnomocnika. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać: imię i nazwisko członka, jego adres, numer członkowski, czytelny podpis członka, imię i nazwisko pełnomocnika, jego adres, nr PESEL oraz numer i serię dowodu tożsamości.
3. Każdy członek na Walnym Zgromadzeniu ma jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć osoby zaproszone przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Członek spółdzielni, który zgłosił projekt uchwały może brać udział wyłącznie w części Walnego Zgromadzenia do której został zaliczony. Do projektu uchwały powinno zostać załączone uzasadnienie pozwalające uczestnikom Walnego Zgromadzenia na ocenę zasadności złożonego projektu.

#### § 25

#### *Skreślony.*

#### § 26

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdania Rady Nadzorczej, sprawozdania z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawach :
  - a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej,
  - b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - c) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni,

- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu – w głosowaniu jawnym. Uchwała o nieudzieleniu absolutorium członkom Zarządu wymaga 3/4 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji oraz wystąpienia z nich,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian do Statutu,
- 12) *skreślony*,
- 13) *skreślony*,
- 14) *skreślony*,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) *skreślony*,
- 17) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć z zastrzeżeniem art. 6 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 27

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej jednej piątej członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

5. Żądanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 składa się wraz z listami zawierającymi podpisy członków Spółdzielni w oryginale. Listy z podpisami powinny być złożone na kartach wydanych przez Spółdzielnię, na których uprzednio został określony cel zwołania Walnego Zgromadzenia. Każda karta powinna zawierać: imię i nazwisko członka, jego adres, numer członkowski, własnoręczny podpis. Ponadto każda karta powinna być oznaczona imieniem i nazwiskiem członka spółdzielni który zbiera podpisy, oraz jego własnoręcznym podpisem.
6. Spółdzielnia, na żądanie osób uprawnionych, po uprzednim wskazaniu celu zwołania Walnego Zgromadzenia ma obowiązek wydać karty, o których mowa w ust. 5, w liczbie żądanej przez osoby uprawnione, w terminie 5 dni roboczych od daty wniesienia żądania.
7. Żądanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, dla swej skuteczności powinno być złożone w terminie 30 dni od daty wydania kart przez Spółdzielnię, o których mowa w ust. 6.

## § 28

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez:
  - 1) wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków mieszkalnych;
  - 2) umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Związek Rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza są powiadamiane o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia na piśmie na adres ich siedziby co najmniej na 14 dni przed jego terminem. Nieobecność przedstawicieli organów wymienionych w zdaniu poprzednim nie wpływa na ważność podejmowanych uchwał.

## § 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 28 ust. 1.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 50 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### § 30

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, chyba że ustawa lub niniejszy Statut stanowią inaczej.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, dotyczy to również likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, chyba że niniejszy Statut stanowi inaczej.
3. Z zastrzeżeniem § 22 ust. 2 i 3 głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie.

### § 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania –

w terminie sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Termin sześciotygodniowy wskazany w ust. poprzedzającym biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w trybie § 21 ust. 1 Statutu.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 32

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium na każdej części Walnego Zgromadzenia, w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
- 2<sup>2</sup> Osoba kandydująca do składu Prezydium musi wyrazić zgodę na kandydowanie. Głosowanie nad kandydaturą odbywa się indywidualnie, chyba że zgłoszonych zostanie tylko trzech kandydatów. Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali największą ilość głosów. W przypadku zgłoszenia się trzech kandydatów głosowanie nad wszystkimi kandydaturami może odbyć się łącznie.
3. Po dokonaniu wyboru, Prezydium przejmuje dalsze prowadzenie obrad i zapoznaje członków Spółdzielni z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.

### § 32<sup>1</sup>

1. Członkowie Spółdzielni obecni na danej części Walnego Zgromadzenia wybierają następujące komisje:
  - 1) Mandatową – w składzie 3 osób, której zadaniem jest sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia, listy obecności członków Spółdzielni, a także ważności ich mandatów oraz liczenie głosów w trakcie trwania obrad.
  - 2) Komisję Uchwał i Wniosków w składzie 3 osób, której zadaniem jest przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu projektów uchwał i wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad, zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Komisja Uchwał i Wniosków obradująca na ostatniej części Walnego zgromadzenia dokonuje zliczenia głosów w oparciu o protokoły Komisji z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz ogłasza wyniki głosowania.

- 3) Komisję Wyborczą w składzie 3 osób, której zadaniem jest przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu pod głosowanie poszczególnych kandydatur do Rady Nadzorczej, a także sporządzenie list kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Komisję Wyborczą powołuje się na Walnym Zgromadzeniu, którego porządek obrad przewiduje dokonanie wyborów.
  - 4) Komisję Skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest zliczenie głosów oddanych na poszczególnych kandydatów. Komisję Skrutacyjną powołuje się na Walnym Zgromadzeniu, którego porządek obrad przewiduje dokonanie wyborów. Komisja Skrutacyjna obradująca na ostatniej części Walnego zgromadzenia dokonuje zliczenia głosów w oparciu o protokoły Komisji z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz ogłasza wyniki głosowania. Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
  - 5) Komisję Statutową w składzie 3 osób, której zadaniem jest sprawdzenie i naniesienie zgłoszonych przez Walne Zgromadzenie poprawek do Statutu Spółdzielni oraz podanie naniesionych zmian i poddanie jednolitego tekstu statutu pod głosowanie. Komisję Statutową powołuje się na Walnym Zgromadzeniu, którego porządek obrad przewiduje dokonanie zmian w Statucie.
2. Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz oraz przedstawiają go członkom obecnym na danej części Walnego Zgromadzenia. Protokoły komisji przekazywane są Sekretarzowi Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia. Protokół Komisji Skrutacyjnej składa się z dwóch części – jawnej i tajnej. Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia odczytaniu podlega część jawna zawierająca liczbę oddanych głosów z uwzględnieniem głosów ważnych i nieważnych. Część tajna zawierająca wskazanie liczby głosów oddanych na poszczególnych kandydatów przechowywana jest przez Zarząd Spółdzielni w zamkniętej komisyjnie kopercie do zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia i podlega otwarciu przez Komisję Skrutacyjną obradującą na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
  4. Poza Komisją Skrutacyjną funkcję poszczególnych Komisji może pełnić za zgodą członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia jej Prezydium.

### § 32<sup>2</sup>

1. Przewodniczący Prezydium odpowiada za prawidłowy przebieg obrad, zgodny z porządkiem.
2. Podczas dyskusji udziela głosu w kolejności zgłaszania się. Zgłoszeń należy dokonywać w formie pisemnej.

3. Czas wystąpienia w dyskusji nie powinien przekraczać 3 minut.
4. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
5. Przewodniczący Prezydium ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag przewodniczący Zebrania odbiera mu głos.
6. Przewodniczący Prezydium może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Prezydium udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i drugi „przeciw” wnioskowi.

### § 32<sup>3</sup>

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
2. Głosujący wskazuje nazwiska kandydatów, na których głosuje.
3. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady Nadzorczej jest równa albo mniejsza od liczby miejsc w tym organie.
4. Głos uważa się za nieważny jeżeli:
  - 1) zawiera większą liczbę wskazanych kandydatów niż miejsc w Radzie Nadzorczej,
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona lub zniszczona, zawiera inne skreślenia bądź adnotacje.
5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna i sporządza protokół.
6. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbą głosów.
7. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska tę samą liczbę głosów uprawniających do uzyskania ostatnich mandatów, mandaty te pozostają nieobsadzone.
8. *skreślony.*

9. W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, na którym odbywają się wybory, obowiązuje cisza wyborcza.

### § 32<sup>4</sup>

Po wyczerpaniu porządku obrad przewodniczący Prezydium ogłasza zamknięcie obrad danej części Walnego Zgromadzenia.

### § 33

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół. Protokół każdej części Walnego Zgromadzenia podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. *skreślony.*
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie stanowią inaczej.

## 4.2. Rada Nadzorcza

### § 34

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 35

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi do 15 członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać kandydatury na członków Rady Nadzorczej w siedzibie Zarządu, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie winno nastąpić na piśmie, zawierać imię i nazwisko, nr PESEL i adres zamieszkania kandydata oraz osoby zgłaszającej.
3. Zgłoszenie dokonane w trybie ust. 2 powinno zawierać pisemne oświadczenie kandydata:
  - 1) o wyrażeniu zgody na kandydowanie,
  - 2) o niekaralności za przestępstwo,
  - 3) o braku zadłużenia wobec Spółdzielni w okresie 12 miesięcy poprzedzających zgłoszenie kandydata,
  - 4) o nienaruszaniu zakazu konkurencji.



### § 36

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się dnia następnego po upływie kadencji dotychczasowego składu Rady, natomiast kończy się z dniem wyboru nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu.

### § 37

1. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
3. *skreślony.*
4. W przypadku zmniejszenia się składu osobowego Rady Nadzorczej z przyczyn określonych w ust. 2 poniżej quorum uchwalodawczego wynoszącego 3 osoby, Zarząd w terminie 6 tygodni od powzięcia wiadomości o tym fakcie zwołuje Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady.
5. W okresie zmniejszonego stanu osobowego (nie mniejszego jednak niż 3 osoby) Rada Nadzorcza posiada pełną zdolność do realizowania jej statutowych kompetencji.

### § 38

1. *skreślony.*
2. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być pracownicy Spółdzielni, pracownicy spółek komunalnych i innych podmiotów gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Członkowi Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, nie wyższe jednak, niż w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady wypłaty wynagrodzenia określa regulamin Rady Nadzorczej.

### § 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 4) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego,
- 6) ocena sprawozdania z działalności Spółdzielni i wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości gdy jej wartość przekracza 1/5 funduszu zasobowego Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 6 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji oraz wystąpienia z nich,
- 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią i członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
- 11) uchwalanie regulaminów normujących bieżącą działalność Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- 12) *skreślony*,
- 13) *skreślony*,
- 14) dokonywanie wyboru i odwołania członków Zarządu,
- 15) *skreślony*,
- 16) *skreślony*,
- 17) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
- 18) *skreślony*,
- 19) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy,
- 20) *skreślony*,
- 21) *skreślony*,

- 22) ustalanie liczby części Walnego Zgromadzenia oraz zaliczanie członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Zaliczenia dokonuje się przed każdym Walnym Zgromadzeniem, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym odbędzie się Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty dotyczące Spółdzielni oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 40**

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin.

#### **§ 41**

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 42**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w jej przewidzianych regulaminem strukturach mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz, z głosem doradczym, przedstawiciele związku rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście i eksperci.

### **4.3. Zarząd**

#### **§ 43**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich czynności nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### **§ 44**

1. W skład Zarządu wchodzi do 3 członków.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w obecności co najmniej 4/5 składu Rady określonego niniejszym Statutem.

3. *skreślony.*

#### § 45

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy, bądź zawiera i rozwiązuje kontrakt menadżerski.
2. Warunki zatrudnienia członków Zarządu określa Rada Nadzorcza zgodnie z kompetencjami określonymi w art. 46 § 1 pkt. 8 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
3. Odwołanie członka Zarządu zatrudnionego na podstawie stosunku pracy nie narusza jego uprawnień wynikających z tego stosunku.

#### § 46

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Zarząd pracuje kolegiąlnie na posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
3. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, zakres spraw zastrzeżonych do decyzji kolegiąlnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą i zakresy obowiązków poszczególnych członków Zarządu.
4. *skreślony.*

#### § 47

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### § 48

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

## § 49

Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający w szczególności ich imiona i nazwiska, nr PESEL, adres miejsca zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych nazwę i siedzibę), podany przez członka adres do korespondencji, numer telefonu, adres poczty elektronicznej, datę powstania stosunku członkostwa, datę i przyczynę ustania członkostwa oraz stan rozliczeń ze Spółdzielnią.

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

#### § 50

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności, a w szczególności w wypadku odwołania lub zawieszenia członka Zarządu Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. *skreślony.*
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 51

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

#### § 52

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

**4.5. *skreślony.***

**4.6. *skreślony.***

## II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### 5. Tytuły prawne do lokali

#### 5.1. Postanowienia ogólne

#### §58

1. Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) *skreślony*,
  - 3) ustanawiać odrębną własność lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
  - 4) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może także sprzedawać lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność.

## **5.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**

### **§ 59**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.

### **§ 60**

Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz, której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać                      opłaty                      określone                      w                      ustawie i w Statucie Spółdzielni.

### **§ 61**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Do ochrony Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się przepisy o ochronie własności.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 62

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz określać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - 5) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię z zastosowaniem odpowiednio art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 63

Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem realizacji zadania inwestycyjnego przypadającym na dany 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 kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## § 64

Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale i wysokość wkładów mieszkaniowych związanych z tymi lokalami ustala się dwuetapowo:

- 1) wstępnie – przy podpisaniu umowy o budowę lokalu i
- 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

## § 65

*skreślony.*

## § 66

1. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. *skreślony.*

## § 67

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym dziale.
- 1<sup>1</sup> Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następujących przypadkach:
  - 1) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym;
  - 2) zwłoki z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy.
- 1<sup>2</sup> *skreślony.*
- 1<sup>3</sup> *skreślony.*
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.



Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. Wypłata wartości, o której mowa w ust. 3 następuje w terminie 30 dni od daty zbycia lokalu w trybie przetargu.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### § 68

1. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. *skreślony.*
3. *skreślony.*

### § 69

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

### § 70

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 67 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 62 Statutu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 62 Statutu zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z

postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 62 Statutu.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 , Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 67 ust. 3 i 4.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3 , przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, 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.

#### § 71

*skreślony.*

#### § 72

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia 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 Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

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

#### **§ 73**

***skreślony.***

#### **§ 74**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono obojgu małżonkom.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. *skreślony.*
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część prawa do lokalu. W takim przypadku pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
9. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

**§ 75**

***skreślony***

**§ 76**

***skreślony***

**§ 77**

***skreślony.***

**§ 78**

***skreślony.***

**§ 79**

***skreślony.***

**§ 80**

***skreślony.***

**§ 81**

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

**§ 82**

***skreślony***

**§ 83**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 101 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w zdaniu poprzednim występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

2. Osobie, która utraciła lokal w wyniku jego sprzedaży nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 84

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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. *skreślony.*
4. *skreślony.*
5. *skreślony.*

#### § 85

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz z mocy prawa przechodzi na Spółdzielnię.
2. Prawo nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 84 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 86

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

#### § 87

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz

- z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia 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 Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### **§ 88**

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

#### **5.3.1 Przetarg**

### **§ 88<sup>1</sup>**

1. W przypadkach, o których mowa w § 67 ust. 3 oraz § 84 ust. 1 niniejszego Statutu, Spółdzielnia przeprowadza przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
2. Przetarg ma charakter ustny. W przetargu nie mogą brać udziału osoby, które nabyły od Spółdzielni w okresie 2 lat poprzedzających przetarg, co najmniej 2 lokale w drodze przetargu oraz gminy.
3. Informację o przetargu Zarząd podaje do publicznej wiadomości, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu poprzez:
  - 1) publikację ogłoszenia w prasie lokalnej,
  - 2) zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz witrynie internetowej Spółdzielni.

### **§ 88<sup>2</sup>**

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać w szczególności:

- 1) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- 2) cenę wywoławczą,
- 3) dokładny adres, kondygnację i powierzchnię użytkową lokali,
- 4) oznaczenie księgi wieczystej, jeżeli lokal posiada urzędzoną księgę,
- 5) wysokość wadium oraz zasady jego wpłaty,
- 6) informację o prawie pierwokupu dla członków.

### § 88<sup>3</sup>

Cenę wywoławczą lokalu ustala Zarząd w wysokości nie niższej od wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, a w przypadku mieszkań z niespłaconym kredytem dla ustalenia ceny wywoławczej bierze się pod uwagę również rozliczenie między Spółdzielnią a Bankiem.

### § 88<sup>4</sup>

Zarząd może odwołać lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny i ogłosić kolejny przetarg.

### § 88<sup>5</sup>

Przetarg dochodzi do skutku, o ile uczestniczy w nim przynajmniej jeden oferent, który zgłosi, co najmniej 1 postąpienie.

### § 88<sup>6</sup>

W przypadku, gdy pierwszy przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia, Zarząd może ogłosić kolejny przetarg obniżając cenę wywoławczą o 10 %. Gdyby tak ogłoszony przetarg nie przyniósł rozstrzygnięcia Zarząd może ogłosić następny przetarg, przy czym dalsze obniżenie ceny nie może przekroczyć 15 %.

### § 88<sup>7</sup>

1. Zarząd powołuje Komisję Przetargową do zadań, której należy w szczególności:
  - 1) zapoznanie uczestników z warunkami przetargu,
  - 2) sprawdzenie dowodów wniesienia wadium,
  - 3) ustalenie wysokości pierwszego postąpienia,
  - 4) przeprowadzenie licytacji.
2. Komisja Przetargowa składa się od 3 do 5 osób.
3. Przewodniczącym Komisji Przetargowej jest członek Zarządu albo osoba upoważniona przez Zarząd.
4. Z posiedzenia Komisji Przetargowej sporządzany jest protokół, który powinien zawierać:
  - 1) skład Komisji Przetargowej z wyszczególnieniem przewodniczącego i sekretarza oraz podaniem imion i nazwisk pozostałych członków komisji
  - 2) termin i miejsce przetargu,
  - 3) opis przebiegu przetargu i wnioski komisji przetargowej.
5. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej. Protokół Komisja Przetargowa przekazuje Zarządowi.

### § 88<sup>8</sup>

1. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są uiścić wadium. Wysokość wadium każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni, przy czym nie może być ono niższe niż 10% ceny wywoławczej lokalu.
2. Wadium wnosi się przelewem na 3 dni przed terminem przetargu. Decyduje data uznania rachunku Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zwraca wadium osobom, które przystąpiły do przetargu, w terminie do 5 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu, w przypadku, gdy:
  - 1) nie wygrały przetargu,
  - 2) zrezygnowały z przetargu, jeżeli nastąpiło to przed rozpoczęciem licytacji,
  - 3) odwołano lub unieważniono przetarg.
4. Wadium przechodzi na rzecz Spółdzielni, o ile osoba, która wygrała przetarg uchyła się od zawarcia umowy, lub nie wniosła na konto Spółdzielni wylicytowanej kwoty.
5. Wygrywającemu przetarg, wpłacone wadium zalicza się na poczet kwoty wylicytowanej w przetargu.
6. Wylicytowana kwota winna być wpłacona w terminie 31 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
7. Umowa powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty wpłacenia wylicytowanej kwoty.

### § 88<sup>9</sup>

1. Przetarg rozpoczyna się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Przewodniczący Komisji Przetargowej podaje do wiadomości warunki przetargu, imiona i nazwiska albo nazwy osób prawnych, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu oraz wysokość postąpienia.
3. Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania przez przewodniczącego komisji przetargowej nie ma dalszych postąpień.
5. Wygrywającym przetarg jest osoba, która wylicytuje najwyższą kwotę z zastrzeżeniem ust. 7.



6. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował ceny wyższej od ceny wywoławczej.
7. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu za najwyższą wylicytowaną kwotę.

#### **5.4. Prawo odrębnej własności lokalu**

##### **§ 89**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, zwaną dalej umową o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 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 rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) inne warunki, a w szczególności:
    - a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
    - b) termin wpłat wkładu budowlanego,
    - c) *skreślony*,
    - d) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
    - e) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.
- 6) Warunki i termin wypowiedzenia umowy przez członka lub spółdzielnię, z zachowaniem przepisów art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 90

1. Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale i wysokość wkładów mieszkaniowych związanych z tymi lokalami ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – przy podpisaniu umowy o budowę lokalu
  - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
2. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal.
3. Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu. 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.

## § 91

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 92

1. Z chwilą zawarcia umowy, o budowę lokalu 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.

## § 93

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 89 ust.1 Statutu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, osoby, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu albo innej osoby, która wspólnie z nim ubiega się o ustanowienie takiego prawa.

## § 94

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. *skreślony.*

## § 95

*skreślony.*

## § 96

*skreślony.*

## § 97

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 101 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

## § 98

Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

### 5.5. Wynajem lokali

## § 99

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami.
3. Szczegółowe zasady wynajmu, o którym mowa w ust. 1 określają postanowienia umowy najmu.

## 6. Używanie lokali i wnoszenie opłat

### § 100

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w zawartej przez strony umowie. Wykonanie robót budowlanych, w tym remontów i adaptacji wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i musi być zgodne z przepisami prawa a w szczególności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jego części nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw w budynkach i wewnątrz lokali należy utrzymanie w należyтым stanie technicznym pomieszczeń stanowiących część wspólną lub ogólnodostępnych w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni takich jak w szczególności: korytarze, piwnice, suszarnie i pralnie. Rozdział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 101

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są

obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 101<sup>1</sup>

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 101 obejmują w szczególności:
  - 1) koszty administrowania nieruchomością,
  - 2) sprzątanie pomieszczeń wspólnych,
  - 3) sprzątanie terenów osiedlowych i konserwację zieleni,
  - 4) ubezpieczenie nieruchomości,
  - 5) amortyzację urządzeń w nieruchomości,
  - 6) usługi świadczone przez podmioty trzecie,
  - 7) podatek od towarów i usług niepodlegający odliczeniu oraz pozostałe obciążenia publicznoprawne,
  - 8) opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntów,
  - 9) konserwacje bieżące nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty utrzymania nieruchomości obejmują również składniki nieuwjęte w ust. 1, a dotyczące:
  - 1) dostawy wody i odprowadzania ścieków,

- 2) dostawy energii cieplnej, energii elektrycznej ogólnego użytku oraz gazu,
- 3) utrzymania instalacji domofonowych,
- 4) gospodarki odpadami komunalnymi.

## **§ 102**

1. Opłaty, o których mowa w § 101 wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni oraz osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- 1<sup>1</sup> Wysokość opłat, o których mowa w § 101 ustalana jest na podstawie:
  - 1) planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz innych regulaminów.
2. Członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni nie może potrącić należności przysługujących jej od Spółdzielni z wierzytelnością Spółdzielni z tytułu opłat, o których mowa w § 101 ust. 1-3 i 5.
3. Opłaty, o których mowa w § 101 ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 101 ust. 1-3 i 5 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 101 ust. 1-3 i 5 co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

## **7. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 103**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na rzecz swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 1 pkt 6, a przychodami z opłat, o których mowa w § 101 ust. 1-3 i 5 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3<sup>1</sup> *skreślony.*

4. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

4<sup>1</sup> Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

6. *skreślony.*

#### § 104

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków oraz osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu wkładów budowlanych,
- 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej i odrębnych przepisów.

3. *skreślony.*

### § 105

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności, w jakiej fundusze te są wymienione w § 104 Statutu.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. *skreślony.*

### § 106

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. *skreślony.*

## 8. Przepisy końcowe.

### § 107

Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

### § 108

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

### § 109

Postanowienia niniejszego statutu wchodzi w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Niniejszy tekst jednolity przygotowany został przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie. Tekst uwzględnia zmiany Statutu dokonane Uchwałą nr 7/2018 z dnia 21 kwietnia 2018 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie