

# **STATUT**

**Górnicy Spółdzielni  
Budownictwa Mieszkaniowego  
im. St. Staszica  
w Wodzisławiu Śląskim**

# **I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

## **PRZEPISY WSTĘPNE**

### § 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Górnicza Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego im. St. Staszica w Wodzisławiu Śl. zwana dalej Spółdzielnią. Spółdzielnia może używać skrótu „GSBM im. St. Staszica”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wodzisław Śl.
3. Spółdzielnia działa na terenie województwa śląskiego.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) zarejestrowanego Statutu,
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.),
- 3) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U.2013 r., poz. 1222 z późn. zm.) –zwanej dalej u.s.m,
- 4) innych ustaw.

### § 3.

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do Związków Rewizyjnych i Związków Gospodarczych.

### § 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, zwanych w dalszej części Statutu lokalami oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
  - 1) 68 20 Z – wynajem i Zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi,
  - 2) 41 10 Z - budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 3) 41 10 Z - 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) 41 10 Z - budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- 5) 41 10 Z- udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 6) 41 10 Z- budowanie oraz nabywanie budynków lub lokali w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni w celu ich sprzedaży, a także wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) 90 04Z - prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin oraz osób nie będących członkami Spółdzielni w przypadku podpisania przez te osoby stosownej umowy,
- 8) 68 32 Z - zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub właścicielami tej nieruchomości,
- 9) 41 20 Z - prowadzenie wykonawstwa własnego
- 10) 94 99 Z- prowadzenie działalności gospodarczej w interesie swoich członków,
- 11) 68 10 Z- nabywanie terenów potrzebnych jej na własność lub w użytkowanie wieczyste oraz zbywanie terenów zbędnych, a także wydzierżawianie części gospodarczych terenów.

#### § 4<sup>1</sup>

1. Górnicza Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego im. St. Staszica z siedzibą w 44-300 Wodzisław Śl. przy ul. Kubsza 12 - jest Administratorem Danych Osobowych pozyskanych w związku z realizacją celów określonych w § 4 Statutu. Spółdzielnia przetwarza dane osobowe m.in. na podstawie ustaw:

- 1) Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r.
- 2) O Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
- 3) O Własności Lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.
- 4) O Ochronie Danych Osobowych z dnia 29 sierpnia 1997r.
- 5) O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

oraz na podstawie statutu i Regulaminów Spółdzielni.

Każdej z osób, której dane są przetwarzane, przysługuje prawo dostępu do treści jego danych osobowych, a także prawo żądania sprostowania danych ich usunięcia czy ograniczenia przetwarzania. Dane osobowe przetwarzane będą przez okres o którym mowa w § 1 ust. 4 Statutu, jedynie w takim zakresie jaki jest niezbędny do realizacji celów Spółdzielni. Każdej osobie, w przypadku naruszenia przepisów o ochronie danych osobowych przysługuje skarga do Organu Nadzorczego.

### **CZŁONKOWIE**

#### § 5.

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.

- 1) Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
    - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
  - 2) Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
  - 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.
  - 4) Przepis pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> u.s.m, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.s.m.
2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu i najemców lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy:
- 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
  - 2) Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
  - 3) Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w pkt 2, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
  - 4) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Termin, o którym mowa w niniejszym ustępie ustala Zarząd Spółdzielni.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do innego lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania innego lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, podlegających przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## § 6.

### 1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

### 2. Członkostwo właścicieli lokali i najemców lokali zakładowych powstaje:

- 1) na podstawie złożonej deklaracji z datą podjęcia uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
- 2) na podstawie złożonej deklaracji z datą podjęcia uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków najemcy, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt. 2 .

### 3. Warunkiem przyjęcia osób o których mowa w § 5 ust. 2 w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni a w przypadku osoby nie mającej zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności podpisana przez jej ustawowego przedstawiciela. Deklaracja zawiera dane :

W części wypełnianej przez przystępującego do spółdzielni

- a) imiona i nazwisko,
- b) datę i miejsce urodzenia
- c) numer PESEL,
- d) adres zamieszkania; adres do korespondencji jeśli jest inny niż adres zamieszkania ,

- e) numer telefonu do kontaktu,
- f) jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę, numer wpisu do KRS, ,

W części wypełnianej przez Spółdzielnię :

- g) data przyjęcia w poczet członków / data i nr uchwały /
- h) decyzja o odmowie przyjęcia w poczet członków wraz z uzasadnieniem

## § 7.

1. Spółdzielnia w celu realizacji zadań i wypełnienia obowiązków określonych § 4 Statutu i w Regulaminach - prowadzi rejestry, w których m.in. gromadzi i przetwarza dane:
  - a) imiona i nazwisko,
  - b) datę i miejsce urodzenia,
  - c) numer PESEL,
  - d) adres zamieszkania, adres do korespondencji jeśli jest inny niż adres zamieszkania, ewentualnie inny adres pobytu ,
  - e) wysokość wniesionych wkładów,
  - f) numer telefonu do kontaktu ,
  - g) datę przyjęcia w poczet członków – podstawa przyjęcia,
  - h) datę ustania członkostwa – podstawa ustania,
  - i) tytuł prawny do lokalu,
  - j) w przypadku osoby prawnej jej nazwę i siedzibę, numer wpisu do KRS, dane dotyczące wkładów,
  - k) dane na potrzeby naliczenia i rozliczania opłat tj. ilość zużytej wody , zużytego ciepła – koszty zużycia, liczba osób zamieszkujących w lokalu
  - l) dane dotyczące wysokości ewentualnego zadłużenia z tytułu zalegania z opłatami o których mowa w § 85 statutu
  - m) inne dane / w tym dotyczące członków rodziny, miejsca pracy, nr rachunku bankowego z którego dokonywane są wpłaty , adresy e-mail, wysokości dodatku mieszkaniowego; pozyskane w trakcie postępowania windykacyjnego np. wierzycieli /, które pozyskuje podczas realizacji celów określonych w § 4 ust. 2 Statutu, oraz zmiany danych w tym zakresie.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestry w części dotyczącej członków. Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni przysługuje z pominięciem danych dotyczących nr PESEL, daty i miejsca urodzenia, nr telefonu.

## § 8.

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni. Osoby nie posiadające zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich przedstawicieli ustawowych, z tym że nie posiadają biernego prawa wyborczego. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich pełnomocników,

- 2) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
  - 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez Pełnomocnika. Jeden Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka. Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności musi być udzielone na piśmie i winno zawierać :
    - a. imię i nazwisko osoby udzielającej pełnomocnictwa , PESEL , adres , numer członkowski,
    - b. imię nazwisko pełnomocnika, PESEL,
    - c. datę części Walnego Zgromadzenia na którym Pełnomocnik ma reprezentować członka,
    - d. czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.Pełnomocnictwa winny być złożone przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia.
  - 4) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw w trybie przewidzianym w niniejszym statucie w § 19 ust.3 i ust.4,
  - 5) prawo bezpłatnego otrzymania, w terminie do 7 dni roboczych od daty złożenia pisemnego wniosku, Statutu oraz regulaminów wydanych na podstawie Statutu,
  - 6) prawo otrzymania, w terminie do 14 dni roboczych od daty złożenia pisemnego wniosku, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, a wysokość opłaty za jedną stronę kopiowanych dokumentów ustala Zarząd. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa winna być wyrażona na piśmie a członek może od niej odwołać się do sądu rejestrowego w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnej odmowy.
  - 7) prawo zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
  - 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych w sprawach między Członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
  - 9) prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni,
  - 10) prawo do uczestnictwa w posiedzeniach organów Spółdzielni w czasie rozpatrywania spraw, które go dotyczą,
  - 11) prawo do korzystania z innych praw określonych w ustawie i statucie.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

## § 9.

### 1. Członek ma obowiązek:

- 1) przestrzegać przepisów prawa a także postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków,
- 3) uiszczać opłaty, na pokrycie kosztów wymienionych w § 85 Statutu, zgodnie z obowiązującymi regulaminami,
- 4) uiszczać terminowo wymagane należności,
- 5) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 6) przestrzegać regulaminu porządku domowego i używania lokali,
- 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 8) współdziałać w ochronie wspólnego majątku Spółdzielni,
- 9) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lub części lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie spółdzielczych praw do lokalu o ile jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczeniem 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,
- 10) udostępnić lokal na żądanie Spółdzielni ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, usunięcia awarii, realizacji nakazów nadzoru budowlanego, konserwacji, remontu, odczytów urządzeń pomiarowych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe urządzenia,
- 11) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 12) uczestniczyć w kosztach prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zgodnie z uchwałami organów spółdzielni,
- 13) uczestniczyć w spłacie uzyskanej przez nieruchomość pomocy finansowej z wolnych środków spółdzielni na pokrycie potrzeb remontowych,
- 14) zawiadamiać Spółdzielnię o liczbie osób zamieszkujących w lokalu i zmianach stanu osobowego,
- 15) udostępnić lokal celem sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

### 2. Wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub statucie.

## § 10.

### 1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 2) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
- 3) zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

### 2. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa następuje z chwilą:

- 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, o której mowa w art. 18 u.s.m.
3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:
- 1) właściciel lokalu będący członkiem i najemca lokalu zakładowego będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
  - 2) Wypowiedzenie winno być złożone Zarządowi, pod rygorem nieważności na piśmie.
  - 3) Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
  - 4) Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Za zgodą obu stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 i art. 26 u.s.m :
- 1) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> u.s.m, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
  - 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 11.Uchylony

§ 12.Uchylony

§ 13.Uchylony

§ 14.Uchylony

#### § 15.

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej .

### **WPISOWE I UDZIAŁY**

#### § 16.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017) roku nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o u.s.m przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

2. Udziały wypłaca się osobom, które wniosły je przed 9 września 2017r po złożeniu wniosku z żądaniem wypłaty. Warunkiem jest opuszczenie i opróżnienie lokalu.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci spadkobiercom na podstawie postanowienia o nabyciu spadku ,
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi

## **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### § 17.

1. Organami Spółdzielni są:
  - a) Walne Zgromadzenie,
  - b) Rada Nadzorcza,
  - c) Zarząd.
2. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób Walne Zgromadzenie podzielone jest na części.

### § 18.

1. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, bez względu na ilość obecnych, upoważnionych do głosowania, o ile ustawa lub statut nie wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przez członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu rozumie się osobę biorącą udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosował „za”, „przeciw”, „wstrzymał się od głosowania”
2. Działalność organów Spółdzielni jest jawna wobec jej Członków.
3. Każdy członek posiada jeden głos.

## **WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW**

### § 19.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.  
Liczba członków GSBM im. St. Staszica przekracza 500 osób w związku z tym Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na następujące części:

- a) Rybnik-Boguszowice
- b) Rybnik-Centrum
- c) Rybnik-Niedobczyce i Wodzisław Śl.
- d) Jastrzębie-Dubielec i Północna
- e) Jastrzębie-Bogoczowiec, BGP, 11 listopada, Broniewski

Członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu uczestniczą z biernym i czynnym prawem wyborczym i prawem do głosowania w tej części Walnego Zgromadzenia, na terenie którego znajduje się ich lokal.

Członkowie którym przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub ekspektatywy własności, członkowie prawni, członkowie posiadający więcej niż jeden lokal posiadają prawo do głosowania, bierne i czynne prawo wyborcze tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje także Walne Zgromadzenie po wniesieniu pisemnego żądania, wraz z uzasadnieniem, jego zwołania przez: przez Radę Nadzorczą lub 1/5 członków spółdzielni. W tym przypadku pierwsza część Walnego Zgromadzenia musi odbyć się w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez opublikowanie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych, na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie o którym mowa wysyła się listem poleconym do Krajowej Rady Spółdzielczej oraz do Związku Rewizyjnego jeśli Spółdzielnia jest zrzeszona. 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.
5. Zasady podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie:
  - 1) Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, który ustala Zarząd Spółdzielni,
  - 2) prawo zgłaszania projektów uchwał oraz umieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw ma Rada Nadzorcza, Zarząd oraz członkowie,
  - 3) członkowie mogą zgłaszać pisemnie projekty uchwał oraz żądania umieszczenia oznaczonej sprawy w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
  - 4) projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków,
  - 5) projekty uchwał i wniosków powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
  - 6) członek ma prawo zgłaszania pisemnie poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
  - 7) Zarząd przygotowuje pod względem formalnym projekty uchwał i poprawek po czym przedkłada je pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
6. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
7. Członkowie Spółdzielni potwierdzają swoją obecność na Walnym Zgromadzeniu poprzez złożenie podpisu na liście obecności członków.
8. 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 głosów. Powyższa zasada obowiązuje także w przypadku uchwał podejmowanych w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Uchwałę uważa się za poddaną pod głosowanie jeśli była ujęta w porządku obrad.
9. Zmiana statutu spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, bez względu na ilość obecnych, upoważnionych do głosowania.

10. Głosowania w każdej sprawie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rad Nadzorczych, odbywają się jawnie poprzez podniesienie ręki z mandatem potwierdzającym uprawnienie do głosowania.
11. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali. Decyzję w takim wypadku podejmuje Przewodniczący Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

## § 20.

1. Każdą część Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel i kieruje obradami do chwili wyboru Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium i Komisji Skrutacyjnej przysługuje każdemu członkowi, który został zaliczony do danej części walnego zgromadzenia.
2. Obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie wybierają w głosowaniu jawnym:
  - 1) Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia w składzie przewodniczący i sekretarz. Przewodniczący Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia są zarazem członkami Kolegium Walnego Zgromadzenia
  - 2) Komisję Skrutacyjną tej części Walnego Zgromadzenia w składzie 2 osób. Komisja wybiera spośród siebie Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Do zadań Przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia należy:
  - odczytanie porządku obrad,
  - odczytanie listy pełnomocnictw,
  - prowadzenie obrad zgodnie z ustalonym porządkiem obrad i Statutem Spółdzielni,
  - udzielanie głosu w kolejności zgłaszania się, z tym że członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością,
  - podejmowanie decyzji w sprawie ograniczenia dyskusji w danej sprawie w taki sposób, że udzielony zostanie tylko 1 głos z poparciem danego wniosku lub uchwały i 1 głos przeciwny,
  - podejmowanie decyzji o ograniczeniu czasu wystąpień mówców,
  - podejmowanie decyzji o odebraniu głosu osobie, która pomimo wcześniejszego upomnienia odbiega od tematu dyskusji,
  - podejmowanie decyzji o zamknięciu listy mówców,
  - zarządzanie przerw organizacyjnych lub technicznych,
  - wydawanie zarządzeń porządkowych,
  - udzielanie głosu w sprawie nieujętej w porządku obrad tylko w przypadku zgłoszenia wniosku formalnego (zamknięcie listy mówców w danej sprawie, zamknięcia dyskusji, ograniczenie czasu wystąpień mówców, głosowanie bez przeprowadzenia dyskusji, zmiana sposobu prowadzenia dyskusji, zarządzanie przerw w obradach, uchylenie zarządzenia przewodniczącego, ponowne przeliczenie ilości członków uczestniczących w zebraniu) i poddanie tego wniosku pod głosowanie członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia,
  - wyjaśnienie sposobu głosowania,

- podejmowanie decyzji w innych sprawach zgodnie z przyjętymi powszechnie zasadami obradowania,
  - po wyczerpaniu porządku obrad ogłaszanie zamknięcia danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Do zadań Komisji Skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia należy:
- ustalenie stanu obecności członków,
  - sprawdzanie ważności mandatów członków, pełnomocników osób prawnych i przedstawicieli osób z ograniczoną lub brakiem zdolności do czynności prawnych uczestniczących w danej części Walnego Zgromadzenia,
  - obliczanie liczby oddanych głosów w trakcie głosowań jawnych i tajnych oraz ogłaszanie wyników głosowań,
  - zaplombowanie przygotowanej urny do głosowań tajnych,
  - przed przystąpieniem do głosowania tajnego przeliczenie ilości obecnych członków uprawnionych do głosowania, następnie rozdanie kart do głosowania i ich zebranie do zamkniętych urn,
  - wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzaniem głosowań,
  - sporządzenie protokołu z przeprowadzonych czynności, który podpisuje Przewodniczący Komisji i Sekretarz. Protokół powinien zawierać datę, liczbę członków obecnych na danej części *Walnego Zgromadzenia*, liczbę osób biorących udział w danym głosowaniu, liczbę głosów za i przeciw przyjęciu uchwały lub wniosku oraz głosów wstrzymujących, ilość wydanych kart do głosowania tajnego,
  - odczytanie protokołu i przekazanie protokołu Przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Protokół z posiedzenia danej części Walnego podpisuje Przewodniczący i Sekretarz. Protokół powinien zawierać datę, porządek obrad, skład Prezydium i Komisji Skrutacyjnej, wyniki głosowań jawnych i tajnych, oraz jako załączniki listę obecności członków i protokół z prac Komisji Skrutacyjnej.
6. Kolegium Walnego Zgromadzenia zbiera się najpóźniej w ciągu 5 dni roboczych od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Do zadań Kolegium należy:
- wybór Przewodniczącego i Sekretarza Kolegium Walnego Zgromadzenia,
  - stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
  - na podstawie otrzymanych protokołów z poszczególnych Komisji Skrutacyjnych zsumowanie głosów oddanych w trakcie głosowań jawnych i tajnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
  - przeprowadzenie losowania w przypadku wymienionym w § 24 ust. 8 Statutu,
  - sporządzenie protokołu z przeprowadzonych czynności podpisanego przez Przewodniczącego i Sekretarza Kolegium Walnego Zgromadzenia. Protokół powinien zawierać datę, liczbę członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, stwierdzenie prawidłowości przeprowadzonych głosowań, zsumowane ilości oddanych głosów na poszczególne uchwały i wnioski w głosowaniach jawnych i tajnych, stwierdzenie czy dana uchwała lub wniosek zostały przyjęte, zestawienie ilości oddanych głosów na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej ze wskazaniem wybranych osób, wynik losowania. Załącznikami do protokołu są podjęte przez walne zgromadzenie uchwały i wnioski podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Kolegium Walnego Zgromadzenia.

7. W następnym dniu roboczym po dostarczeniu protokołu sporządzonego przez Kolegium Walnego Zgromadzenia do Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni opublikowane zostają wyniki wyborów do Rady Nadzorczej, wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami i wnioskami wraz z ich treścią.

#### § 21.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy członka Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 22.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach, rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, ocena działalności tych organów, udzielanie absolutorium członkom Zarządu oraz podejmowanie uchwał w sprawie wniosków członków Spółdzielni, wniosków Rady Nadzorczej i Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni i jej upadłości,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku zrzeszającego spółdzielnie oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

## **R A D A N A D Z O R C Z A**

### § 23.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością spółdzielni.

Rada Nadzorcza składa się z 11 osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie, spośród kandydatów zgłoszonych wcześniej przez członków Spółdzielni. W celu wyboru członków Rady Nadzorczej, tworzy się sześć list wyborczych i ustala się następujący podział mandatów:

Rybnik-Boguszowice – 3 mandaty,

Rybnik-Centrum – 2 mandaty,

Rybnik-Niedobczyce – 1 mandat,

Wodzisław – 1 mandat,

Jastrzębie-Dubielec i Północna – 2 mandaty,

Jastrzębie-Bogoczowiec, BGP, 11 listopada, Broniewski – 2 mandaty.

Przyporządkowanie kandydata do danej listy wyborczej odbywa się dla członków posiadających tytuł prawny do lokalu wg. zasady terytorialnej tj. zgodnie z miejscem gdzie znajduje się ich lokal. Pozostali członkowie o których mowa w § 19 ust. 1 statutu mają prawo kandydowania z dowolnej listy wyborczej.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od daty ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na której dokonuje się wyboru członków Rady na daną kadencję, a kończy wraz z zakończeniem ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonuje się wyboru Rady na następną kadencję.  
Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.
2. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej następuje w przypadku:
  - odwołania przez Walne Zgromadzenie,
  - zrzeczenia się mandatu,
  - ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.

Na zwolnione miejsce w Radzie Nadzorczej wynikające z utraty mandatu, wybór nowego członka Rady Nadzorczej odbywa się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu

### 3. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej.

- 1) członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady przysługuje w danym miesiącu wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
  - 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę dla członka Rady Nadzorczej,
  - 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- 2) wynagrodzenie przysługuje raz w miesiącu, do 10-tego dnia miesiąca za miesiąc poprzedni,
- 3) za udział w posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej, Komisji powołanych przez Radę wynagrodzenie nie przysługuje.

### § 24.

1. Wybór członków Rad Nadzorczych odbywa się na Walnym Zgromadzeniu.
2. Kandydatów na członków Rad Nadzorczych mają prawo zgłaszać członkowie Spółdzielni pisemnie przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie winno zawierać imię, nazwisko, PESEL i adres osoby zgłaszającej oraz imię, nazwisko i adres kandydata na członka Rady Nadzorczej, a także pisemną zgodę, zgłaszanej osoby, na kandydowanie. Zgłoszenie kandydata może nastąpić najpóźniej 3 dni przed terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia.  
W przypadku osoby prawnej kandydata zgłasza jej pełnomocnik. Za wyjątkiem kandydata zgłoszonego przez osobę prawną wszyscy pozostali kandydaci muszą być członkami Spółdzielni.
3. Na podstawie §23 statutu Zarząd Spółdzielni zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej przyporządkowuje do danej listy wyborczej. Nazwiska i imiona kandydatów w porządku alfabetycznym umieszczane są na kartach wyborczych. Wybory przeprowadza się w głosowaniu tajnym przy pomocy opieczętowanych kart wyborczych. Członek – kandydat może zostać wpisany tylko na jedną kartę wyborczą. W przypadku gdy zgłoszenie dotyczy więcej niż jednej listy wyborczej to nie zostaje ono uwzględnione na żadnej karcie wyborczej. Kandydat do Rady Nadzorczej ma prawo do 3 minutowej osobistej lub mającej formę pisemną autoprezentacji w aspekcie pracy w Radzie Nadzorczej. Autoprezentacja kandydata przygotowana w formie pisemnej odczytana zostaje przez Przewodniczącego Prezydium Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się poprzez skreślenie kandydatów, na których głosujący nie oddaje głosu.
4. Głos jest nieważny jeżeli:



- 1) ilość nieskreślonych kandydatów przewyższa liczbę miejsc w Radzie przynależnych danej liście wyborczej,
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
  - 3) zawiera większą ilość kandydatów niż poddana pod głosowanie.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą być wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
  6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa czy powinowactwa z członkami Zarządu, kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni lub osoby powiązane ze Spółdzielnią z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej lub czerpiących z tych powiązań korzyści materialne.
  7. Członek Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia nie może kandydować do Rady Nadzorczej.
  8. Wybranych na członków Rady Nadzorczej, zostaje łącznie 11 osób. Wybrani zostają kandydaci, którzy w danej grupie uzyskali kolejno największą ilość oddanych głosów łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. W przypadku gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzymało w danej grupie tę samą ilość głosów i niemożliwe jest ustalenie wybranych kandydatów zgodnie z powyższym podziałem, Kolegium Walnego Zgromadzenia przeprowadza losowanie w taki sposób, aby liczba wybranych członków Rady Nadzorczej była zgodna z § 23 Statutu.
  9. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany w trakcie kadencji, większością 2/3 głosów członków uczestniczących w głosowaniu na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

#### § 25.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji, w celu jej ukonstytuowania się, zwołuje przewodniczący Kolegium Walnego Zgromadzenia w terminie 10 dni od dnia opublikowania wyników wyborów na członków Rady Nadzorczej.
2. Prezydium Rady Nadzorczej tworzą Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz.
3. Rada Nadzorcza może powoływać komisje stałe i czasowe na zasadach określonych w regulaminie Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać wybranych przez siebie członków z powierzonych im funkcji.

#### § 26.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej oraz dyrektywnych wskaźników kosztów i limitów zatrudnienia pracowników.

2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  1. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  3. przeprowadzanie kontroli w zakresie sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
4. Zatwierdzanie struktury zatrudnienia pracowników Spółdzielni.
5. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od decyzji Zarządu.
7. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
8. Uchwalanie regulaminów w tym w szczególności regulaminów dotyczących:
  - rozliczania kosztów eksploatacji i ustalania opłat za używanie lokali,
  - rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia kanalizacji,
  - zarządu,
  - zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,oraz innych regulaminów związanych z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni.
9. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa w głosowaniu tajnym.
10. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
11. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz podmiotu do przeprowadzenia lustracji,
12. Podejmowanie uchwał w sprawie przejścia w zarząd majątku nie stanowiącego mienia Spółdzielni.
13. Składanie wniosków na Walne Zgromadzenie w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.
14. Podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do nabywania na rzecz Spółdzielni lokali mieszkalnych w ramach Sądowej licytacji bądź kierowania wniosku o przejęcie lokalu w razie bezskutecznej licytacji,
15. Wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości.

## § 27.

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

## ZARZĄD

### § 28.

1. Członkowie Zarządu są powoływani przez Radę Nadzorczą. Prezes Zarządu wybierany jest w drodze konkursu (otwartego). Zarząd składa się z 1 - 3 osób. Ilość członków Zarządu w ramach ustalonego limitu określa Rada Nadzorcza.
2. Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu łączy ze Spółdzielnią stosunek pracy.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie Kodeksu Pracy z tym, że odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Członek Zarządu może być odwołany przez Radę Nadzorczą większością 2/3 głosów w obecności co najmniej 2/3 składu osobowego Rady Nadzorczej.

### § 29.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres tych kompetencji określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd ma obowiązek udostępnić organom Spółdzielni wszelkie dokumenty dotyczące działalności Spółdzielni za wyjątkiem dokumentów objętych ochroną dóbr osobistych pracowników i członków.
5. Zarząd podejmuje decyzje w sprawach nie zastrzeżonych dla innych organów, a w szczególności:
  - sporządza projekty planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
  - prowadzi gospodarkę Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonuje związane z tym czynności organizacyjno- finansowe,
  - zabezpiecza majątek Spółdzielni, sporządza roczne zamknięcia finansowe oraz przedkłada je Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - współdziała z organami samorządu terytorialnego, administracji państwowej oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi,
  - sporządza projekt podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - ustala wysokość opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zgodnie z zasadami ustalonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
  - ustala porządek obrad Walnego Zgromadzenia na podstawie zgłoszonych projektów uchwał i wniosków.
6. Szczegółowy zakres działania Zarządu określi Rada Nadzorcza w regulaminie.

## § 30.

1. 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.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /Pełnomocnik/.

## **ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH**

- § 31. - uchylony
- § 32. - uchylony
- § 33. - uchylony
- § 34. - uchylony
- § 35. – uchylony

## **R A D Y   O S I E D L I**

- § 36. – *uchylony*
- § 37. - *uchylony*
- § 38. - *uchylony*

## **POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓŁDZIELCZE**

## § 39.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 21 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 1-go miesiąca od dnia ich złożenia.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie negatywnego załatwienia wniosku członek ma prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma Zarządu.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka, a także inne wnioski skierowane przez członków Spółdzielni w ciągu 2 miesięcy od dnia ich wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem przekazywana jest pisemnie członkowi wnoszącemu odwołanie lub wniosek. W postępowaniu

wewnątrzspółdzielczym dotyczącym wniosków członków jest to decyzja ostateczna.

### § 39<sup>1</sup>.

1. Od uchwał podjętych przez Zarząd w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią, członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały.
2. Odwołanie od uchwały Zarządu wnosi się do Rady Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu. Zarząd ma prawo zmienić decyzję na korzyść wnoszącego odwołanie.
3. W przypadku podtrzymania zaskarżonej uchwały, Zarząd niezwłocznie kieruje odwołanie do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą. Jeżeli w przewidzianym w statucie terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się prawomocna.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia za pośrednictwem Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Rada Nadzorcza ma prawo zmienić swoją decyzję na korzyść wnoszącego odwołanie. W przypadku podtrzymania zaskarżonej decyzji odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli zostało złożone w terminie krótszym niż 30 dni przed jego zwołaniem, na następnym Zebraniu.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.  
Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia z pouczeniem o sposobie odwołania się do Sądu.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza możliwości dochodzenia swoich praw przez członków na drodze sądowej.

## GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 40.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność według zasad rozrachunku ekonomicznego dążąc do zapewnienia korzyści członków.
2. Fundusze Spółdzielni składają się z :
  - funduszu zasobowego,
  - zasobów mieszkaniowych,
  - funduszu wkładów mieszkaniowych,
  - funduszu wkładów budowlanych,
  - Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych
  - funduszy celowych
3. Spółdzielnia posiada na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r, środki finansowe zgromadzone na funduszu udziałowym.
4. Szczegółowe zasady prowadzenia działalności Spółdzielni, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.
5. Zasady wykorzystania wolnych środków Spółdzielni ustala regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### § 41

1. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych może być przeznaczona na:
  1. pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz prowadzenie działalności kulturalno – oświatowej i społecznej,
  2. fundusz remontowy,
  3. fundusz zasobowy
  4. fundusz udziałowy.
2. Decyzje o sposobie podziału nadwyżki bilansowej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.

### § 42.

1. Strata bilansowa może być pokrywana z funduszy według następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
  - 3) fundusz remontowy
2. Decyzje o sposobie podziału straty bilansowej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### § 43.

W przypadku likwidacji Spółdzielni majątek pozostały po wykonaniu ustaleń art. 125 ustawy z dnia 16.09.1982 r. „Prawo Spółdzielcze” (Dz. U. nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami) zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

#### § 44.

W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami Statutu mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy.

#### § 45.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia na którym ma być rozpatrzone.

§ 46. Uchylony.

## **II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **DZIAŁ I**

#### **PRAWA DO LOKALI**

#### § 47.

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, Spółdzielnia może ustanawiać następujące prawa do lokali:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - 2) prawo odrębnej własności lokalu,
  - 3) prawo do domu jednorodzinnego wraz z prawem do działki,
  - 4) najem
  - 5) ułamek udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Lokalem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903/.
3. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu Statutu jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

4. Domem jednorodzinny w rozumieniu Statutu jest również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy Statutu dotyczące lokali.
5. Wartość rynkowa w rozumieniu statutu to wycena lokalu dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie zlecenia Spółdzielni.

## **SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### § 48.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba, na rzecz której ustanowione jest prawo zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa , a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Prawo to nie może przysługiwać osobie prawnej.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. uchylony
7. 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 tego lokalu, chyba, że lokal został zwolniony w sensie prawnym.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### § 49.

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



- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) tryb i zasady rozwiązania umowy oraz wzajemnych rozliczeń z tego tytułu.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych /umorzeniem 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, osoba o której mowa w ustępie 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 i ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby zawierającej umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
4. Wkłady mogą być wnoszone jednorazowo w pełnej wysokości lub w formie zaliczki bądź rat, przed ustanowieniem prawa do lokalu. Decyzję w przedmiocie wysokości zaliczek /rat /, a także terminów ich wnoszenia podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### § 50.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W przypadku, gdy członkami spółdzielni byli małżonkowie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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 orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeśli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeśli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
  5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> u.s.m, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniem statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
  6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeśli:
    - 1) Osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> u.s.m ;
    - 2) Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
  7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
  8. 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 u.s.m, 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 z art. 4 ust. 1 u.s.m, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszt przetargu.
  9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
  10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust 7, jest opróżnienie lokalu. Rozliczenie z uprawnionym z tytułu wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego lub równowartości własnościowego prawa do lokalu następuje na dzień opróżnienia lokalu nie później niż 10 dni od dnia podpisania aktu notarialnego z nabywcą oraz wpływu środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni.
  11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie

uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust 2 u.s.m.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnego do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.

13. W przypadku o którym mowa w ust. 12 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

14. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości o której mowa w ust. 11 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.

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

§ 51. - uchylony

## § 52

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

1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §49 ust. 1 pkt. 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 85 ust. 1 statutu.

§ 53. - uchylony

§ 54. - uchylony

§ 55. - uchylony

§ 56. - uchylony

## § 57.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 u.s.m

## § 58.

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.

## § 59.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego przysługują jego osobom bliskim .
2. W wypadku śmierci osoby o której mowa w art. 10 ustawy u.s.m 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 członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzyga 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 u.s.m.

4. 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 § 50 ust. 7 i 8.
5. 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.

§ 60. - uchylony

## **PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI**

§ 61.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa 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 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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) tryb i zasady i warunki rozwiązywania umowy i rozliczeń z tego tytułu.
  - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 62.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 61 ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności lokalu. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 63.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę o której mowa w § 61 statutu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 61 statutu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 61 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

### § 64.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 61 ust. 1 statutu odrębną własność lokalu, najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 *miesiący* 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. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 61 ust. 1 statutu Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 65.

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 nimi udziałami w nieruchomości.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

### § 66. uchylony

### § 67.

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

### § 68.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej

uciążliwym, Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego .

#### § 69.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4., następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art.32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 u.s.m.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6:
  - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.
  - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
  - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
  - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 70. uchylony

## **WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALI**

§ 71.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się z mocy prawa członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy u.s.m dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 72.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 73. - uchylony

§ 74. - uchylony

§ 75. - uchylony

§ 76. - uchylony

§ 77. - uchylony

§ 78.

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 przedstawiciel.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust 1 stosuje się odpowiednio.



## § 79.

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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

## § 80.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 79 ust. 2 statutu, oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. W przypadku długotrwałych zaległości opłat, o których mowa w § 85, 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 żądać sprzedaży lokalu w trybie licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Decyzję w takiej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza odrębną uchwałą.

## § 81.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 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 § 85 ,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

## **NAJEM LOKALI**

### § 82.

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne i osoby prawne. Zasady najmu lokali określa szczegółowo regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Uchylony
3. Uchylony
4. Uchylony
5. Uchylony

### § 83.

1. Na pisemne żądanie osoby, która była najemcą lokalu mieszkalnego na dzień przekazania przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną budynku w którym lokal ten się znajdował do Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust.1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 84.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 39 i 48 u.s.m, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żadne z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## **DZIAŁ II**

### **OPLATY I CZYNSZE**

### § 85.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz

wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

2. Osoby nie będące 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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy mediów, tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie comiesięcznych 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 stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. 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 comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z mienia Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z mienia, od następnego miesiąca po zawiadomieniu, o którym mowa w art. 17<sup>1</sup> ust. 6 zdanie 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o nabyciu prawa.
7. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1- 5 wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca. Za termin wpłaty uznaje się datę jej wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.  
O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 - 5, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1- 5, co najmniej 14

dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

9. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-5,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości
10. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1-5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Różnica pomiędzy wpływami a wydatkami funduszu remontowego zwiększa odpowiednio wpływy lub wydatki funduszu remontowego w roku następnym.
11. Członkowie Spółdzielni, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia od wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
12. Za terminowe uiszczanie opłat za użytkowanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu
13. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 12, ogranicza się do wysokości należnych opłat za okres stałego ich zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
14. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu użytkowania lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.

## § 86.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 85, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej.
  - 4) regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:

- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
4. Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków:
- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
5. Podstawowy podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a mieszkańcem lokalu dotyczący napraw wewnątrz lokali określa Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą .
6. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka i osób niebędących członkami lub osób z nimi zamieszkałych, obciąża te osoby
7. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka i osób niebędących członkami oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością osób zainteresowanych, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorczą.
10. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
11. 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.

## § 87.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz tworzenia funduszu na remonty określają uchwalone przez Radę Nadzorczą odrębne regulaminy.

3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3 lat lub skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji itp.).
4. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali
5. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
6. Nakłady, o których mowa w ust. 4, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

### **DZIAŁ III**

#### **WKŁADY, ROZLICZENIA Z CZŁONKAMI I INNYMI UPRAWNIONYMI OSOBAMI**

§ 88 - uchylony

§ 89 – uchylony

§ 90 - uchylony

§ 91 – uchylony

§ 92 – uchylony

§ 93 – uchylony

### **DZIAŁ IV**

#### **ZAMIANY I OPRÓŻNIENIE LOKALI**

§ 94 - uchylony

§ 95 - uchylony

§ 96 - uchylony

§ 97 - uchylony

§ 98 - uchylony

### **DZIAŁ V**

#### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§ 99 - uchylony

§ 100 - uchylony

## § 101.

1. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
  - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu Cywilnego,
  - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Decyzję w sprawie zaliczenia mienia do mienia ogólnego Spółdzielni lub mienia służącego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub grupach budynków podejmuje Zarząd, biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości i jej główne przeznaczenie.
3. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie przez utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym i prawidłowe eksploatowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub grupach budynków.
4. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust.1 polega w szczególności na czerpaniu pożytków z wynajmowania lokali niemieszkalnych, a także dzierżawy gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 obciążają członków Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie służące do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub grupach budynków, obciążają wszystkie osoby zamieszkujące w tych budynkach lub grupach budynków.

## § 102.

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

## § 103.Uchylony

## § 104.

Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat bieżących i czynszów, wkładów i spłat kredytów Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie .

§ 105. - uchylony

§ 106.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Prawa Spółdzielczego, ustawy "o spółdzielniach mieszkaniowych", ustawy „o własności lokali” oraz innych ustaw.

§ 107.- uchylony



## **Spis treści:**

### **I CZĘŚĆ OGÓLNA**

Przepisy wstępne	1
- Członkowie	2
- Wpisowe i udziały	8
- Organy spółdzielni	9
- Walne Zgromadzenie Członków	9
- Rada Nadzorcza	14
- Zarząd	18
- Zebrania Grup Członkowskich	19
- Rady Osiedli	19
- Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	19
- Gospodarka Spółdzielni	21

### **II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

Dział I	22
- Prawa do lokali	23
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	23
- Prawo odrębnej własności lokali	28
- Własnościowe prawo do lokali	31
- Najem lokali	33
Dział II	33
- Opłaty i czynsze	37
Dział III	37
- Wkłady, rozliczenia z członkami i innymi uprawnionymi osobami	37
Dział IV	43
- Zamiany i opróżnianie lokali	
Dział V	37
- Przepisy przejściowe i końcowe	37