

Załącznik do uchwały nr  
11/06/2024 oraz 12/06/2024  
Walnego Zgromadzenia TSM  
„Zuzanna” z dnia 14.06.2024 r.

# STATUT

Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

„ZUZANNA”

(tekst jednolity)

Tychy, Czerwiec 2024

## SPIS TREŚCI

	str.
<b>DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b> .....	3
<b>DZIAŁ II CZŁONKOWIE</b> .....	4
ROZDZIAŁ 1. Powstanie członkostwa .....	4
ROZDZIAŁ 2. Prawa i obowiązki członków .....	6
ROZDZIAŁ 3. Ustanie członkostwa .....	8
ROZDZIAŁ 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	10
ROZDZIAŁ 5. Wpisowe i udziały .....	11
ROZDZIAŁ 6. Rejestr członków .....	11
<b>DZIAŁ III TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU</b> .....	12
ROZDZIAŁ 1. Zasady ogólne .....	12
ROZDZIAŁ 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	12
ROZDZIAŁ 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	15
ROZDZIAŁ 4. Prawo odrębnej własności lokali .....	16
ROZDZIAŁ 5. Zamiana lokali mieszkalnych .....	17
ROZDZIAŁ 6. Używanie lokali .....	17
ROZDZIAŁ 7. Opłaty za używanie lokali .....	18
<b>DZIAŁ IV NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW</b> .....	21
<b>DZIAŁ V WKŁADY</b> .....	21
ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne .....	21
ROZDZIAŁ 2. Wkłady na mieszkania używane .....	22
ROZDZIAŁ 3. Zwrot wkładów po wygaśnięciu prawa do lokalu .....	22
ROZDZIAŁ 4. Wkłady na lokale z nowych inwestycji .....	24
<b>DZIAŁ VI PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH</b> .....	25
ROZDZIAŁ 1. Zasady ogólne .....	25
ROZDZIAŁ 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	25
ROZDZIAŁ 4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje własnościowe prawo do lokalu .....	26
<b>DZIAŁ VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b> .....	27
<b>DZIAŁ VIII ORGANY SPÓŁDZIELNI</b> .....	27
ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne .....	27
ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie .....	28
ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza .....	34
ROZDZIAŁ 4. Zarząd .....	37
<b>DZIAŁ IX PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE</b> .....	39

## DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zuzanna” w Tychach, zwana dalej Spółdzielnią.

### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tychy.

### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - b) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - d) działalność obiektów kulturalnych, tj. działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna,
  - e) realizacja projektów budowlanych związanych z wnoszeniem budynków,
  - f) roboty budowlane związane z wnoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - g) wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne.
3. Spółdzielnia realizuje przedmiot działalności określony w ust. 2 poprzez:
  - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - f) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin,
  - g) dysponowanie lokalami odzyskanymi poprzez ustanowienie prawa odrębnej własności lokali na rzecz członków, sprzedaż lokali, oddawanie w najem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
4. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia:

- a) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie członków nabyte na podstawie ustawy,
  - b) zarządza lub administruje nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
  - c) może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - d) może prowadzić wykonawstwo własne lub usługi własne bądź zlecać przedmiotową działalność innym podmiotom gospodarczym,
  - e) w ramach zarządzania nieruchomościami może prowadzić działalność gospodarczą, przyczyniającą się do spadków ogólnych kosztów, poprzez:
    - prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią dla członków poprzez wejście w związki gospodarcze,
    - prowadzenie działalności w celu kumulowania środków, finansowych i nabywania terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
    - dzierżawę terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej.
5. Spółdzielnia dla realizacji swych celów współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i przedsiębiorcami.  
W szczególności Spółdzielnia może tworzyć z tymi organizacjami i przedsiębiorcami spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego.

#### § 4

Spółdzielnia może zakładać oraz przystępować do już istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

## DZIAŁ II CZŁONKOWIE

### ROZDZIAŁ 1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej 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. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis Art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r.- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. 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, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej 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 którym 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;
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 8, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię w terminie 7 o nabyciu prawa. Obowiązek ten spoczywa również na członku Spółdzielni, który nabył kolejne prawo do lokalu.
7. Jeżeli okoliczności określone w ust. 5 i 6 zaistniały przed dniem 9.09.2017 r. osoba niebędąca członkiem nabyła członkostwo Spółdzielni z dniem 9.09.2017 r.
8. 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 wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### § 5a

1. Osoby, których członkostwo powstało z mocy prawa w okresie od dnia 9.09.2017 r. oraz nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, którzy nie ubiegają się o członkostwo w Spółdzielni zobowiązani są do złożenia - w formie pisemnej - kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane :
  - 1) imię, nazwisko, a w przypadku osoby prawnej: nazwa, NIP oraz numer wpisu do właściwego rejestru,

- 2) adres stałego zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedziba,
  - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje członkowi tytuł prawny,
  - 4) adres dla korespondencji, jeśli jest inny niż w pkt 2),
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 3),
  - 6) osobę administrującą lokalem, jeśli jest inna niż wskazana w pkt 1, podając jej imię i nazwisko, adres zamieszkania i numer telefonu.
2. Osoby składające kwestionariusz osobowy mogą również wskazać w tym kwestionariuszu numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail do kontaktu ze Spółdzielnią.
  3. Osoby, o których mowa w ust. 1, zobowiązane są do niezwłocznego, nie później niż w ciągu 7 dni, zgłoszenia zmiany danych zawartych w kwestionariuszu osobowym, o którym mowa w ust. 1. W wypadku niepoinformowania Spółdzielni o fakcie zmiany, uznaje się, że zgłoszone dane są aktualne.

## § 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
  - a) imiona i nazwisko, nazwę w przypadku osoby prawnej,
  - b) adres oraz rodzaj tytułu prawnego do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo,
  - c) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę, a także adres do korespondencji, jeśli jest inny niż ten, o którym mowa pod lit. b),
  - d) NIP osoby prawnej,
  - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa pod lit. b),
  - f) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona pod lit. a).Ponadto członek może wskazać w deklaracji numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail do kontaktu ze Spółdzielnią.
2. Członek zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od zaistnienia okoliczności, zgłaszać w formie pisemnej zmianę danych zawartych w deklaracji członkowskiej. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o fakcie zmiany danych, uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały Zarząd zawiadamia pisemnie osobę zainteresowaną w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków stwierdzone jest na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od daty wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu podlegającego przepisom u.s.m. oraz osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, w tym spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5 ust. 8 Statutu.



## ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym, że członkami organów nie mogą być osoby małoletnie i ubezwłasnowolnione, które czynne prawo wyborcze mogą realizować przez swoich przedstawicieli ustawowych,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, w tym prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw, zgłaszania projektów uchwał oraz zgłaszania poprawek do projektów uchwał,
- 4) prawo do otrzymania zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań projektów uchwał wraz z informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz protokołami obrad organów Spółdzielni, oraz prawo otrzymania kopii tych uchwał i protokołów obrad – na wniosek i za odpłatnością równą kosztom sporządzenia tych kopii,
- 6) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, bezpłatnie,
- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, a także protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji, a także prawo otrzymania kopii rocznych sprawozdań finansowych oraz protokołów lustracji za odpłatnością równą kosztom sporządzenia tych kopii,
- 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub jeśli godzą w interesy Spółdzielni albo mają na celu pokrzywdzenie jej członka, a także kwestionowania na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat związanych z używaniem lokalu,
- 10) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 11) prawo do zamiany lokalu,
- 12) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach określonych w Statucie według zasad i trybu określonego w Statucie, a także prawo dochodzenia swych spraw na drodze sądowej,
- 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym oraz w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego,
- 14) prawo do pełnego korzystania z wszelkich świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej i społecznej i kulturalno-oświatowej na warunkach określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
- 15) prawo do wynajmowania bądź oddawania w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.
- 16) prawo do zaznajamiania się i otrzymywania kopii- za odpłatnością równą kosztom sporządzenia tych kopii- faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do tych umów, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę,
- 17) prawo do korzystania z innych uprawnień przewidzianych w Statucie.

2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których wydanie wnioskuje członek Spółdzielni określa Zarząd Spółdzielni.

## § 8

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany,
3. uiszczać terminowo i w pełni opłaty za używanie lokalu,
4. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wysokości i na zasadach określonych w umowie i Statucie, oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu, zgodnie z § § 43 i 44 Statutu,
5. w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub ze sporządzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali, zgodnie z § § 43 i 44 Statutu,
6. pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa wieczystego użytkowania gruntu zgodnie z § 43 Statutu,
7. ponieść wszystkie koszty związane z przeniesieniem własności lokalu, a w szczególności:
  - a) koszty podziału geodezyjnego,
  - b) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - d) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
  - e) podatek od czynności cywilno-prawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
  - f) koszty założenia księgi wieczystej i wpisów do księgi wieczystej,
8. uiszczać terminowo wymagane należności,
9. utrzymywać swój lokal w należytych stanie,
10. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni albo w kwestionariuszu osobowym oraz zdarzeniach mających wpływ na wysokość naliczonych opłat za używanie lokalu, w szczególności zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w tym lokalu,
11. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
12. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
13. na żądanie Spółdzielni udostępnić zajmowany lokal:
  - a) jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia obciążającego Spółdzielnię przeglądu, remontu, konserwacji lub usunięcia awarii,
  - b) w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, bądź w celu przebudowy lokalu lub budynku,
  - c) w celu dokonania odczytu lub kontroli wskazań urządzeń pomiarowych,
  - d) w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
14. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
15. uzyskać zgodę Zarządu na zmianę sposobu użytkowania i przeznaczenia lokalu,
16. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
17. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
18. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.



## ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem,
- 2) zaistnienie okoliczności, o których mowa w § 11,
- 3) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej.

### § 10

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na wniosek członka Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia maksymalnie do jednego dnia.

### § 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje 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 § 31 Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 u.s.m.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w wypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
4. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

### § 12

*(skreślony)*

### § 13

*(skreślony)*

### § 14

*(skreślony)*

## § 15

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

## ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 16

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeśli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od daty złożenia.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Wnioski, odwołania i skargi skierowane do Rady Nadzorczej rozpatrywane są w ciągu 3 miesięcy od daty ich złożenia.
3. *(skreślony)*

### § 17

Prawo odwołania do Rady Nadzorczej przysługuje od uchwał Zarządu:

- 1) zainteresowanemu w razie odmowy:
  - a) przyjęcia w poczet członków,
  - b) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) członkowi w sprawach:
  - a) zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokalu,
  - b) odmowy zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu zajmowanego przez członka na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - c) zamiany mieszkania.

### § 18

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.
2. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.

### § 19

1. Zarząd wydający uchwałę odmowną w sprawach wymienionych w § 17 zobowiązany jest ją uzasadnić i pouczyć osobę uprawnioną o prawie odwołania od uchwały w terminie i trybie przewidzianym w Statucie.
2. Uchwały, o których mowa w § 17, doręczane są bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od ich podjęcia.

### § 20

Osoba uprawniona wnosi odwołanie do Rady Nadzorczej, zwanej w niniejszym paragrafie organem odwoławczym, za pośrednictwem Zarządu.

2. Zarząd może uchylić swoją decyzję i uwzględnić odwołanie skarżącego, jeżeli uzna jego odwołanie za uzasadnione.
3. Jeżeli odwołanie nie zostało złożone w terminie uchwała staje się prawomocna, chyba że zostanie zaskarżona w postępowaniu sądowym. W razie zaskarżenia uchwały przez osobę uprawnioną w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
4. Organ odwoławczy powinien jednak rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli spóźnienie nie przekracza 6 miesięcy i jest usprawiedliwione.
5. Decyzja organu odwoławczego jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
6. O terminie posiedzenia organu odwoławczego Spółdzielnia zawiadamia osobę, która wniosła odwołanie pod wskazanym przez niego adresem lub na ostatni adres znany Spółdzielni, na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia, z wyjątkiem zawiadomienia, o którym mowa w § 14 ust. 5 a) .  
Niestawiennictwo zainteresowanego nie wstrzymuje rozpoznania sprawy.
7. Odpis uchwały organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem doręczany jest w sposób i w terminie wskazanym w § 19 ust. 2.
8. Pisemne zawiadomienia o uchwałach w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym zwrócone na skutek niezgłoszenia przez osobę, która wniosła odwołanie zmiany adresu bądź nie podjęte w terminie mają moc prawną doręczenia.
9. Postanowienie ust. 8 ma zastosowanie do wszelkich pism i zawiadomień kierowanych przez Spółdzielnię do członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię.

## **ROZDZIAŁ 5. WPISOWE I UDZIAŁY**

### **§ 21**

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 09.09.2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. W razie ustania członkostwa osoby, która wniosła udział przed dniem 09.09.2017 r. , osoba ta może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Po śmierci członka żądanie zwrotu kwot wpłaconych na udziały może zgłosić osoba wskazana przez członka w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu członka, a jeżeli takiej osoby członek nie wskazał - spadkobiercy członka.
4. Zwrotu, o którym mowa w ust. 2 i 3 Spółdzielnia dokonuje na wskazany przez osobę uprawnioną rachunek bankowy w terminie 14 dni od daty wpływu żądania, nie wcześniej jednak niż 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Udziały nie podlegają waloryzacji.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Członkowi Spółdzielni, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu, i któremu pomimo utraty bądź zbycia prawa pozostanie co najmniej jedno z nich związane z członkostwem, Spółdzielnia zwraca na wniosek członka wpłacone przed dniem 09.09. 2017 r. udziały lub udziały związane z utraconym bądź zbytym prawem (prawami). Przepis ust. 44 4 stosuje się odpowiednio.

## **ROZDZIAŁ 6. REJESTR CZŁONKÓW**

### **§ 21a**



1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, adres (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków lub datę nabycia członkostwa oraz datę ustania członkostwa, rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

### **DZIAŁ III TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU**

#### **ROZDZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE**

##### **§ 22**

1. Członkowi Spółdzielni mogą przysługiwać, z zastrzeżeniem ust. 2, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) i zawartej umowy ze Spółdzielnią następujące tytuły prawne do lokali:
  - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - c) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
  - d) prawo odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia nie może ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczych praw do lokalu użytkowego lub garażu. Postanowienie to nie narusza dotychczas ustanowionych tego rodzaju praw.
3. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### **ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELNCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

##### **§ 23**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. 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 przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wymagany wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków umowę, o której mowa w ust. 1 Spółdzielnia zawiera z obojgiem małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu umowa z innym członkiem o prawo do tego lokalu jest nieważna.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.



## § 24

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu; rozliczenie tych kosztów następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
- 4) tryb i zasady rozwiązania umowy oraz wzajemnych rozliczeń z tego tytułu,
- 5) inne postanowienia określone w Statucie.

## § 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 43 ust. 2 Statutu.

## § 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojemu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

## § 26a

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w u.s.m.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu były członek oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje od niego wywodzą, są zobowiązane do opróżnienia lokalu i przekazania go Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
3. Spółdzielnia może żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - a) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 43 ust. 2 Statutu (art. 4 ust. 1 u.s.m.), za okres co najmniej 6 miesięcy,

- b) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
- c) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

### § 26b

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

### § 26c

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Szczegółowe zasady postępowania przetargowego określa uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo to 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 u.s.m. zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### § 26d

1. W przypadku 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 mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 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 tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem.



Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

6. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby o których mowa w ust. 1 odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.
7. Osobą bliską członka w rozumieniu statutu są: małżonek, dzieci, zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie z członkiem we wspólnym pożyciu.

### ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

#### § 27

*(skreślony)*

#### § 28

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.  
Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne. Jednakże ważne jest zbycie takiej części lokalu, która spełnia wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego 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.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 29

*(skreślony)*

#### § 30

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 43, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 30a

1. W przypadku dysponowania przez Spółdzielnię mieszkaniem, które wcześniej miało status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny

- do tego lokalu ogłaszając przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię w sposób określony w art. 17<sup>12</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w ciągu 6 miesięcy.
  3. Opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo następuje w trybie i na warunkach określonych w § 26a ust. 2.
  4. Tryb i szczegółowe zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin, o którym mowa w § 26c ust. 2.

## ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

### § 31

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) tryb i zasady rozwiązania umowy oraz rozliczeń z tego tytułu oraz inne postanowienia określone w Statucie.

### § 32

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 31, powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 31 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony umowy postanowią inaczej.

### § 33

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie



odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka Spółdzielni 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, która podpisała umowę o budowę lokalu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 34

*(skreślony)*

#### § 35

*(skreślony)*

#### § 36

*(skreślony)*

### ROZDZIAŁ 5. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

#### § 37

1. Członkowie mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 2, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu ( umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego).
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego.
4. W wypadku zamiany jednego mieszkania na dwa mniejsze, osobą uprawnioną do uzyskania jednego z dwu mieszkań zamiennych może być pełnoletnie dziecko, rodzice bądź były małżonek, zamieszkujący razem z członkiem Spółdzielni, najemcą lub właścicielem lokalu.

#### § 38

Spółdzielnia może odmówić zamiany, jeżeli:

- 1) członek lub osoba, z którą członek chce dokonać zamiany, nie wywiązuje się z terminowych zobowiązań wobec Spółdzielni lub dysponenta lokalu,
- 2) z wnioskiem występuje członek po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej i przed dokonaniem podziału majątku wspólnego a spółdzielcze prawo do lokalu objęte było tą wspólnością.

#### § 39

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

### ROZDZIAŁ 6. UŻYWANIE LOKALI

#### § 40

1. Członek zobowiązany jest używać lokal zgodnie z przeznaczeniem.

2. Zmiana przeznaczenia lub sposobu używania lokalu bądź jego części jest uzależniona od zgody Zarządu Spółdzielni i uzyskania pozwolenia zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu.
4. W wypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie całości lub części lokalu mieszkalnego, członek obowiązany jest niezwłocznie pisemnie zawiadomić o tym Spółdzielnię, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

#### § 41

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) przeprowadzenia konserwacji, remontu, przebudowy lokalu lub budynku,
  - 2) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 3) dokonania odczytów lub kontroli urządzeń pomiarowych,
  - 4) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, - po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Członek pozostawiający lokal niezamieszkały przez okres dłuższy niż 1 miesiąc winien wskazać osobę upoważnioną do opieki nad lokalem i udostępnienia lokalu w celu umożliwienia wykonania przez Spółdzielnię obowiązków, o których mowa w ust. 1. Członek jest odpowiedzialny za szkodę powstałą w związku z niedopełnieniem powyższego obowiązku.
3. Członek Spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w razie awarii wywołującej lub grożącej powstaniem szkody. Jeżeli członek jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
4. W razie otwarcia lokalu w nieobecności członka lub pełnoletniego domownika, Spółdzielnia zabezpiecza lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka. Z czynności tych sporządza się protokół.

#### § 42

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **ROZDZIAŁ 7. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

#### § 43

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością z uwzględnieniem zasad określonych poniżej.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Opłaty takie wnoszą również osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Osobom tym nie przysługuje prawo do zmniejszenia opłat o



- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymanie nieruchomości.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Niezależnie od obowiązków związanych z pokrywaniem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali zobowiązani są do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy. Przy ustalaniu wysokości opłat od tych członków stosuje się odpowiednio zasady ustalania opłat od członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali.
  4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, a także wnosić wpłaty na fundusz remontowy. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
  5. Członkowie Spółdzielni są ponadto obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Niebędący członkami właściciele lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  6. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, z administracją i zarządem nieruchomością wspólną oraz nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni a także z działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 8.
  7. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, z administracją i zarządem nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz z działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 8.
  8. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną: osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnik kosztów, standard wyposażenia mieszkania i budynku, charakter lokalu, lokalizacja itp., i wynikające z tego opłaty określa Zarząd Spółdzielni, kierując się zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych.
  9. Zasady różnicowania opłat na fundusz na remonty, wynikające z innego zakresu obowiązków Spółdzielni w stosunku do lokali zajmowanych w oparciu o różne tytuły prawne określa Zarząd Spółdzielni, z uwzględnieniem postanowień regulaminu, o którym mowa w ust. 8.
  10. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat a także o dokonanym rozliczeniu kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody oraz rozliczenia kosztów rozliczeniu centralnego ogrzewania, dokonywane są poprzez złożenie pisma w skrzynkach pocztowych przynależnych do lokali członków.

#### § 44

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej

umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

#### § 45

1. Opłaty, o których mowa w §§ 43 i 44 członek uiszcza co miesiąc do dnia 20 danego miesiąca.
2. Wpłaty wnoszone przez członków na poczet opłat, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia zarachowuje, o ile inne oznaczenie nie wynika z dowodu wpłaty, na pełne pokrycie poszczególnych składników tych opłat w danym miesiącu, w następującej wysokości:
  - 1) koszty co i ccw,
  - 2) koszty wody pitnej i odprowadzania ścieków,
  - 3) koszty wywozu odpadów komunalnych i niekomunalnych,
  - 4) koszty eksploatacji,
  - 5) koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 6) odpisy na fundusz na remonty.
3. Od niewpłaconych terminowo należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Odsetki ustawowe pobiera się z uwzględnieniem 10- dniowej zwłoki w ich naliczaniu. Jednakże zapłata należności po upływie tych 10 dni skutkuje naliczeniem odsetek od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w ust. 1. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd, jednakże do kwoty nie wyższej niż 300 zł. O umorzeniu należności z tytułu odsetek powyżej tej kwoty decyduje Rada Nadzorcza.
4. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka.
6. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.
7. W razie zmiany przeznaczenia lokalu lub jego części, zwiększone opłaty za lokal bądź powierzchnię przeznaczoną na inne cele obowiązują od daty uchwały Zarządu wyrażającej zgodę na tę zmianę i są wnoszone zgodnie z ust. 1.
8. Za opłaty, o których mowa w § 43, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu – za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 46

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu mieszkalnego to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zapisywana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. W wypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
5. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody zarządu Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.



## DZIAŁ IV. NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW

### § 47

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Najemca jest wybrany w drodze przetargu według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, Zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację powyższego za zgodą Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może przewidzieć inne przypadki, w których dopuszczalne jest oddanie lokalu w najem bez przetargu.
4. Jeżeli do prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 3 wymagane są uprawnienia, najemcą takiego lokalu może być tylko osoba posiadająca uprawnienia do prowadzenia działalności zgodnie z przeznaczeniem lokalu.

### § 48

1. Prawa i obowiązki najemców, w tym wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, określają postanowienia umowy najmu, którą zawiera z najemcą Zarząd.
2. Najemca może być zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu i urządzeń w nim znajdujących się oraz należności z tytułu czynszu. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd w umowie najmu.
3. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
4. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego.

### § 49

Najemcą garażu może być osoba będąca właścicielem samochodu.

### § 50

Postanowienia zawarte w § 47 ust. 1,3,4,5 oraz § 48 Statutu stosuje się odpowiednio do oddania w dzierżawę bądź najem terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

## DZIAŁ V. WKŁADY

### ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 51

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota, którą zobowiązany jest wnieść członek, na którego rzecz ustanawiane jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię) na sfinansowanie kosztów budowy.
3. Wkładem budowlanym jest kwota, którą jest zobowiązany wnieść członek, na którego rzecz jest ustanawiane prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.

## ROZDZIAŁ 2. WKŁADY NA MIESZKANIA UŻYWANE

### § 52

1. W celu określenia wkładu Zarząd ustala aktualną wartość rynkową lokalu, stosując zasady określone w dziale IV rozdział 1 ustawie o gospodarce nieruchomościami. Koszty ustalania wartości rynkowej lokalu obciążają członka (lub inne osoby uprawnione do otrzymania należności z tytułu wkładu), któremu wygasło prawo do lokalu.
2. Aktualna wartość rynkowa lokalu jest równa aktualnej wartości prawa odrębnej własności lokalu.
3. Zwaloryzowana wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada procentowemu udziałowi wkładu mieszkaniowego wymaganego w chwili przydziału (zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu) w aktualnej wartości rynkowej lokalu.

### § 53

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 56 ust. 1 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 57 ust. 1 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### § 54

1. Członek, o którym mowa w § 34 ust. 1 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członek uzyskujący w trybie § 34 ust. 2 Statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
3. Członek, o którym mowa w § 34 ust. 3 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

## ROZDZIAŁ 3. ZWROT WKŁADÓW PO WYGAŚNIĘCIU PRAWA DO LOKALU

### § 55



1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem §56 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy oraz – jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.  
Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu; wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (wartość rynkowa lokalu) potrąca się niewniesioną przez osobę, której to prawo przysługiwało część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. Wypłata wartości lokalu następuje w terminie 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
6. Z wartości rynkowej lokalu, o których mowa w ust. poprzedzających potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

## § 56

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; gdy ten lokal nie podlega zbyciu w trybie przetargu na podstawie § 26c, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części, w przypadku o którym mowa w ust. 1, jest:
  - 1) wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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 nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 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.



4. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

#### § 57

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.  
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku zamiany.
4. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nieopróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. *(skreślony)*

### ROZDZIAŁ 4. WKŁADY NA LOKALE Z NOWYCH INWESTYCJI.

#### § 58

1. Ustalenie wysokości wymaganego wkładu następuje z uwzględnieniem rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy oraz warunków wynikających z systemu finansowania zadania inwestycyjnego.
2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji,
  - 2) ostatecznie – w terminie 3 miesięcy od zakończenia i rozliczenia inwestycji.
3. Spółdzielnia zawiera umowy z osobami ubiegającymi się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu bądź o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.  
W umowach tych, poza postanowieniami, o których mowa w §§ 26 i 31 Statutu, ustalone są szczegółowe zasady wnoszenia wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
4. Spółdzielnia podejmuje zadanie inwestycyjne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

#### § 59

1. Szczegółowe zasady ustalania, wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu uchwała Rada Nadzorcza.

2. Wysokość wkładu oraz sposób jego wnoszenia określa Zarząd kierując się postanowieniami Statutu i regulaminu.

## DZIAŁ VI PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### ROZDZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE

#### § 60

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

#### § 61

1. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali.
2. Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego przenoszona jest własność lokalu.

### ROZDZIAŁ 2. *skreślony*)

*(skreślony)*

#### § 62

*(skreślony)*

#### § 63

*(skreślony)*

#### § 64

### ROZDZIAŁ 3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### § 65

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 26 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

- c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 43 ust. 2 Statutu.
- 2. Umowę przeniesienia własności Spółdzielni zawiera w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia w Spółdzielni wniosku przez osobę uprawnioną.
- 3. Wpłaty, o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni najpóźniej na 14 dni przed terminem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu własności lokalu.

#### § 66

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeśli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 55 ust.1 Statutu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **ROZDZIAŁ 4. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

#### § 67

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 43 ust 2 Statutu.
2. Umowę przeniesienia własności Spółdzielni zawiera w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia w Spółdzielni wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Osoby, które zawarły ze Spółdzielnią umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe w latach: 2003 – 2005 r. zwalnia się z obowiązku zwrotu kwoty części wkładu budowlanego warunkowo zawieszanej na okres 10 lat.

#### § 68

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeśli żaden 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 członka Spółdzielni.

#### § 69

*(skreślony)*

#### § 70

*(skreślony)*

#### § 71

*(skreślony)*

#### § 72

*(skreślony)*



## DZIAŁ VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 73

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego.

### § 74

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy powstały z wpłat udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni przed dniem 09.09.2017 r.,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz na remonty,
  - 5) fundusz na działalność społeczną, oświatową i wychowawczą,
  - 6) *(uchylony)*.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe oraz fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 75

1. Nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, zasila fundusze Spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) fundusz na remonty,
  - 2) fundusz na działalność społeczną, oświatową i wychowawczą,
  - 3) fundusz świadczeń socjalnych, jeżeli fundusz ten jest utworzony.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
  - 3) fundusz na remonty.
3. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## DZIAŁ VIII ORGANY SPÓŁDZIELNI

### ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 76

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

#### § 77

1. Wybory do organów Spółdzielni wymienionych w § 76 ust. 2 i 3 paragrafu poprzedzającego dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wymienionych w § 76 ust. 2 i 3 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów z zastrzeżeniem § 89 ust. 10.  
W wypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą ilość głosów i powoduje to przekroczenie ilości mandatów, wobec wszystkich tych osób przeprowadza się głosowanie dodatkowe.
4. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej.  
Przy obliczaniu zwykłej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, w pozostałych przypadkach uwzględnia się głosy za, przeciw i wstrzymujące (oddanie głosu nieważnego w głosowaniu tajnym).
5. Tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ określa Statut, a pozostałych organów określa Statut i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE

### § 78

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 79

*(skreślony)*

### § 80

1. Doroczne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/5 ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz pozostali członkowie Spółdzielni mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw na porządku obrad oraz zgłaszać projekty uchwał pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań przez osoby uprawnione, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

### § 81

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na co najmniej 21 dni przed jego terminem:
  - a) członków Spółdzielni poprzez wywieszenie pisemnych zawiadomień na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w klatkach schodowych budynków Spółdzielni, a także przez publikację zawiadomień na stronie internetowej Spółdzielni,



- b) Związek Rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą listem poleconym.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno ponadto zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
  3. W razie wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw w trybie § 80 ust. 6 uzupełniony porządek obrad wykląda się na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni.
  4. *(skreślony)*

## § 82

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jednakże w sprawach, o których mowa w § 88 ust. 5 i ust. 8 uchwały mogą być podjęte przy uczestnictwie określonej w tych przepisach liczbie członków (quorum).
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.. Za członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu uważa się członków, którzy wzięli udział w głosowaniu.
5. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu może odbywać się w sposób tradycyjny, tj. jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium lub przy pomocy elektronicznego systemu oddawania i obliczania głosów.
6. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia oraz termin, w którym Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić osoby wskazane w § 81 ust. 1 o czasie i miejscu i pozostałym do rozpatrzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku zwołania Walnego Zgromadzenia w celu kontynuacji przerwanych obrad przepisów § 80 ust.6 i § 81 ust. 3 Statutu nie stosuje się.  
Walne Zgromadzenie kontynuuje obrady nad niewyczerpanym porządkiem obrad zatwierdzonym w pierwszym terminie Walnego Zgromadzenia, w dotychczasowym składzie Prezydium Walnego Zgromadzenia i Komisji wybranych w pierwszym terminie, chyba że zaistniała konieczność uzupełnienia składu Prezydium lub Komisji.

## § 83

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swojego grona Prezydium w składzie:
  - Przewodniczący,
  - Sekretarz,
  - Zastępcę Przewodniczącego
3. W skład Prezydium nie mogą wchodzić Członkowie Zarządu.

## § 84

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście i jednocześnie zastępować nie więcej niż jednego członka.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. Członkowie, którzy nie mają pełnej zdolności do czynności prawnych oraz członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów prawnych bądź przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Lista ta zawiera imiona i nazwiska mocodawców, ich numery w rejestrze członków, oraz imiona i nazwiska pełnomocników, ewentualnie ich numery w rejestrze członkowskim. Listę pełnomocnictw uzupełnia się o dane mocodawców i ich pełnomocników przybyłych na Walne Zgromadzenie w trakcie obrad.
8. Każdemu członkowi obecnemu na Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos.
9. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a także przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inni zaproszeni przez Zarząd goście.

## § 85

1. Po dokonaniu wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia Przewodniczący przedstawia porządek obrad.
2. Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
  - 1) komisję skrutacyjno-mandatową w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
    - sprawdzenie obecności członków, stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz stwierdzenie, że zostało zachowane quorum w sprawach, w których wymaga tego ustawa lub Statut,
    - dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
    - ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej,
  - 2) *(skreślony)*
  - 3) inne komisje w razie potrzeby.
3. W razie trudności w wyborze w pełnym składzie którejkolwiek z komisji wymienionych w ust. 2. Walne Zgromadzenie może zdecydować o powierzeniu pełnienia funkcji niewybranej/ych komisji przez inną, wybraną wcześniej komisję.
4. W skład komisji skrutacyjno-mandatowej nie mogą wchodzić osoby kandydujące do Rady Nadzorczej.

## § 86

1. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów.



3. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
4. Każda komisja ze swojej czynności sporządza protokół, który podpisany przez wszystkich członków komisji przekazuje Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

## § 87

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, w tym również ewentualnych poprawek do projektów uchwał zgłoszonych przez członków w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenia Przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.  
Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień.
3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
4. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
  - a) głosowania,
  - b) przerywania dyskusji,
  - c) zamknięcia listy mówców,
  - d) ograniczania czasu przemówień,
  - e) zarządzenia przerwy w obradach,
  - f) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

5. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością w każdej sprawie.
6. Po zamknięciu dyskusji Przewodniczący przedstawia projekty uchwał objęte porządkiem obrad i poddaje je pod głosowanie.
7. *(skreślony)*

## § 88

1. Uchwały dotyczące zmiany Statutu Spółdzielni zapadają większością 2/3 głosów.
2. Uchwały dotyczące łączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią zapadają większością 2/3 głosów.
3. Uchwały dotyczące podziału Spółdzielni, w wyniku którego z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia zapadają zwykłą większością głosów.
4. Uchwały dotyczące odwołania członków Rady Nadzorczej zapadają większością 2/3 głosów.
5. Uchwały o likwidacji Spółdzielni zapadają większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni i przy obecności co najmniej 1/3 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania na każdym z tych Zgromadzeń.
6. *(skreślony)*
7. *(skreślony)*

8. Uchwały w sprawie przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, a także w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, mogą być podjęte przy obecności co najmniej 1/60 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni.

## § 89

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej obecni na Walnym Zgromadzeniu zgłaszają w sposób jawny bezpośrednio do Komisji Skrutacyjnej, spośród członków Spółdzielni.  
Zgłoszenie powinno zawierać:
  - 1) imię i nazwisko kandydata,
  - 2) imię i nazwisko zgłaszającego,
  - 3) krótkie uzasadnienie kandydatury.
2. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Rady Nadzorczej.  
Przed głosowaniem kandydaci dokonują swej prezentacji, informując o dotychczasowej działalności i zamierzeniach oraz ewentualnym zadłużeniu wobec Spółdzielni.
3. Członkowie mają prawo zadawania pytań kandydatom. Osoby, które kandydują do Rady Nadzorczej nie mogą być pracownikami Spółdzielni.
4. W wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej przeprowadzanych w związku z odwołaniem członka Rady nie uwzględnia się kandydatury odwołanego członka.
5. Po zgłoszeniu kandydata Komisja Skrutacyjna ustala w porządku alfabetycznym ostateczną listę kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.  
Zgłoszenie kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu wymaga dołączenia jego pisemnej zgody na kandydowanie.
6. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, składanych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.  
Na kartach wyborczych są umieszczone imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej.
7. Głosujący winien skreślić nazwiska kandydatów, na których nie głosuje, jednak nie mniej niż liczbę wynikającą z różnicy ilości kandydatów umieszczonych na liście wyborczej a ilością miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej.
8. Oddaną w głosowaniu kartę wyborczą należy uznać za nieważną, jeżeli została całkowicie przekreślona lub zniszczona, bądź gdy pozostawiono na niej większą liczbę kandydatów niż zostało to określone w ust. 2.
9. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjno-mandatowa a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
10. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, przy czym ilość osób wybranych nie może przekraczać ilości miejsc wakujących w składzie Radzie Nadzorczej. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą ilość głosów a powoduje to przekroczenie ilości miejsc wakujących w składzie Rady, należy przeprowadzić głosowanie dodatkowe. Na kartach wyborczych umieszcza się nazwiska wszystkich kandydatów, którzy otrzymali taką samą liczbę głosów. Jeżeli w pierwszej turze nie dokonano wyboru pełnego składu Rady, zarządza się niezwłocznie ponowne wybory, aż do objęcia wszystkich mandatów w Radzie Nadzorczej.
11. Kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów po osobach, które weszły w skład Rady Nadzorczej, są Zastępcami Członka Rady Nadzorczej. W razie gdy dwóch lub więcej Zastępców Członka Rady Nadzorczej otrzymało taką samą liczbę głosów przeprowadza się wśród nich dodatkowe głosowanie według zasad określonych w ust. 10 zdanie drugie, celem ustalenia kolejności zastępowania.



## § 90

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objętych niniejszym Statutem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

## § 91

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych bilansów i zatwierdzonych i zatwierdzonych programów. Obrady Walnego Zgromadzenia mogą być nagrywane wyłącznie do celów sporządzenia protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia; nagrania te nie zastępują protokołu obrad i nie podlegają udostępnieniu członkom.
2. Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów za uchwałą, przeciw niej oraz liczbę wstrzymujących się od głosowania.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat, o ile dłuższy termin nie wynika z przepisów w sprawie przechowywania akt.

## § 92

1. Uchwał Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę z powodu jej sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub jeśli uchwała ta godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia członka, wykreślenia członka, albo w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podjętej na podstawie art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i ust. 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje wyłącznie członkowi, którego ta uchwała bezpośrednio dotyczy.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

## § 93

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom 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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, chyba że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią inaczej,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
  - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 10) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie podjęcia przez Spółdzielnię dodatkowej działalności gospodarczej (handlowej, usługowej lub produkcyjnej) z uwzględnieniem uprawnień zastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni,
  - 14) uchwalanie oraz zmiana regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 15) podejmowanie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej i obowiązku członków uczestniczenia w kosztach związanych z tą działalnością,
  - 16) podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na rozliczenie przez Zarząd Spółdzielni kwot, o których mowa w art. 6 ust. 2 Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Walne Zgromadzenie może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalania szczegółowych zasad organizacyjnego funkcjonowania zakładów tworzonych na podstawie ust. 1 p-kt 1.

### **RODZIAŁ 3. RADA NADZORCZA.**

#### **§ 94**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ponowny wybór na członka Rady może nastąpić po przerwie trwającej co najmniej jedną kadencję.

#### **§ 95**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. W czasie dokonywania wyborów kandydaci na członków Rady składają jednoznaczne oświadczenie w kwestii posiadania biernego prawa wyborczego, a w szczególności czy nie zajmują się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni (art. 56 § 3 Prawa Spółdzielczego) bądź czy nie zaistniały z członkami Zarządu lub Kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni przesłanki negatywne określone w art. 57 Prawa Spółdzielczego.

#### **§ 96**

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada Nadzorcza została wybrana i kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady przez Walne Zgromadzenie na następną kadencję.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji. Wcześniejsza utrata mandatu następuje w razie:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,



- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji (art. 56 § 3 Prawa Spółdzielczego) Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności.
4. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
5. O czasie i miejscu Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzona sprawa członka Rady Nadzorczej, zawiadamia się zainteresowanego na 16 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Zrzeczenie się mandatu przez członka Rady Nadzorczej jest skuteczne z chwilą zapoznania się Rady Nadzorczej ze złożoną rezygnacją.

## § 97

1. W razie utraty mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji mandat ten obejmuje do końca kadencji zastępca Członka Rady Nadzorczej.
2. *(skreślony)*
3. Jeżeli nie jest możliwe objęcie mandatu Członka Rady w trybie wskazanym w ust. 1 wyboru uzupełniającego do Rady Nadzorczej do końca kadencji dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

## § 98

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - dokonywanie okresowych ocen i wykonywanie przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycie zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał, o których mowa w art. 27 ust. 4. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
  - 10) uchwalanie regulaminów kształtujących szczegółowo zasady i tryb postępowania w sprawach praw i obowiązków członków oraz innych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, a w szczególności w takich sprawach jak:
    - a) gospodarka finansowa Spółdzielni,

- b) najem lokali, dzierżawa terenów, oraz na dostawy i usługi zlecane przez Spółdzielnię,
  - c) zasady porządku domowego i używanie lokali w domach Spółdzielni,
  - d) rozliczanie kosztów inwestycji,
  - e) regulamin Zarządu oraz regulaminów Komisji Rady Nadzorczej.
- 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sytuacji przewidzianej w Prawie spółdzielczym i Statucie,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie wykreślenia lub wykluczenia członków ze Spółdzielni, oraz o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z przyczyn wskazanych w Art. 11 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 14) wybór i odwoływanie Członków Zarządu,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie badania pod względem rzetelności i prawidłowości rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni, w tym wybór biegłego rewidenta,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację zleconą budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
  - 17) podejmowanie wniosków z przeprowadzonej lustracji i przedstawienie ich najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
  - 18) opiniowanie projektów regulaminów oraz innych uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu do uchwalania,
  - 19) wyrażanie zgody na decyzje Zarządu w sytuacjach przewidzianych Statutem,
  - 20) uchwalenie wniosków w sprawach, o których mowa w art. 17<sup>10</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
  3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  4. Uprawnienie określone w ust. poprzedzającym realizowane jest przez osoby zobowiązane na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

## § 99

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej zawiadamia się członków Rady na piśmie przynajmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

## § 100

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady z zadaniem organizowania prac Rady.
2. Prezydium Rady Nadzorczej składa się z Przewodniczącego Rady, jego Zastępcy, Sekretarza i przewodniczącego stałych Komisji Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe.



4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, ustalone procentowo w odniesieniu do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w wysokości:
  - a) Przewodniczącemu Rady Nadzorczej w wysokości 50%,
  - b) Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarzowi Rady Nadzorczej w wysokości 40%,
  - c) pozostałym członkom Rady Nadzorczej w wysokości 30%.
6. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 5 jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
7. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, wynagrodzenie o którym mowa w ust. 5 nie przysługuje.

### § 101

W razie sprzeczności interesów Spółdzielni z osobistymi interesami Członka Rady Nadzorczej, jego małżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia, Członek Rady Nadzorczej winien wstrzymać się od głosowania albo udziału w rozstrzygnięciu takich spraw.

## RODZIAŁ 4. ZARZĄD

### § 102

1. Zarząd składa się z trzech osób: Prezesa i jego zastępcy/ów, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na Członka Zarządu powinien posiadać wiedzę oraz umiejętność kierowania i organizowania pracy w spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może ponadto odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
6. Członek Zarządu może złożyć rezygnację z funkcji członka Zarządu. Rezygnacja składana jest na piśmie lub ustnie do protokołu Rady Nadzorczej.  
Rezygnacja z funkcji członka Zarządu jest skuteczna z chwilą dojścia do wiadomości Rady Nadzorczej, z tym że Rada Nadzorcza może ustalić inną datę ustania członkostwa w Zarządzie, nie później niż w ciągu jednego miesiąca kalendarzowego od daty złożenia rezygnacji.
7. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka /członków Zarządu na czas niezbędny do wyboru Zarządu w pełnym składzie, nie dłuższy jednak niż 3 miesiące. W pozostałym zakresie mają zastosowanie przepisy wspólne dla Rady i Zarządu: art. 56 – 58 Prawa spółdzielczego.

### § 103

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 innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków oraz zawierania umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, umów o budowę lokalu, przeniesienia własności lokalu lub oddania w najem lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, lokali użytkowych i garaży,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalno – oświatowej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) ustalanie wysokości opłat za lokale,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzenie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych oraz przedkładania ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) współdziałanie z terenowymi organami samorządowymi i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 11) uchwalanie regulaminu wynagradzania oraz regulaminu pracy pracowników Spółdzielni.
  - 12) podjęcie decyzji o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu oraz Radzie Nadzorczej.

#### § 104

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa:
  - 1) do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni z wyłączeniem spraw wymienionych w pkt. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 ust. 2 § poprzedzającego – za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej,
  - 2) do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Ustanowienie pełnomocnika nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu z zastrzeżeniem ust.2.
4. Kierownikiem Spółdzielni jako Pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy jest Prezes Zarządu albo Kierownik bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 105

*(skreślony)*

#### § 106

*(skreślony)*

#### § 107

*(skreślony)*



**DZIAŁ IX**  
**PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**§ 108**

§ 94 ust. 2 Statutu określający liczbę członków Rady Nadzorczej będzie obowiązywać od kadencji Rady Nadzorczej wybranej na Zebraniu Przedstawicieli w 2004 r.

**§ 109**

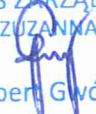
W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami), Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. Nr 4. z 2001 r. poz. 27 z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.

**§ 110**

1. Przepis § 94 ust. 5 Statutu ma zastosowanie począwszy od wyborów Rady Nadzorczej w 2010 r.
2. (*uchylony*)

Zarząd TSM „ZUZANNA”:

Z-CIA PREZESA DS. TECHNICZNO – EKSPLOATACYJNYCH  
TSM „ZUZANNA”  
  
mgr inż. Marek Duda

PREZES ZARZĄDU  
TSM „ZUZANNA”  
  
mgr Robert Gwóźdź

