

**STATUT**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**"RUBINKOWO"**  
**w Toruniu**

Tekst jednolity

Stan prawny wprowadzony przez Walne Zgromadzenie odbyte w sześciu częściach w dniach 21, 22, 23, 24, 25, 26 maja 2018 r.

## SPIS TREŚCI:

I. Postanowienia ogólne	3-4
II. Członkowie	4-9
III. Prawa i obowiązki członków	
A. Postanowienia ogólne	9-12
B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	12-13
C. Wpisowe i udziały	13-14
IV. Prawa do lokali	
A. Postanowienia ogólne	14-16
B. Prawo odrębnej własności	16-21
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	22-25
D. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	25-30
E. Najem lokali	31
V. Opłaty za używanie lokali	32-37
VI. Ustanie członkostwa	37-39
VII. Organy spółdzielni	39-40
A. Walne Zgromadzenie	40-45
B. Rada Nadzorcza	45-50
C. Zarząd	50-52
VIII. Gospodarka Spółdzielni	52-54

# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Rubinkowo" w Toruniu i zwana jest w dalszej części statutu "Spółdzielnią".

## § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Toruń.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

## § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest obsługa nieruchomości.
3. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:
  - budownictwo,
  - działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
  - pozostała działalność usługowa,
  - transmisja danych,
  - telewizja kablowa,
  - działalność telekomunikacyjna pozostała.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
6. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie

wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na inne cele zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.

7. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze oraz na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także w oparciu o postanowienia niniejszego statutu.

## II. CZŁONKOWIE

### § 4

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane 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. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,

- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w ww. przepisie, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6),
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni spółdzielnię o nabyciu prawa.
  6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 9 września 2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017 r.
  7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
  8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.

9. Nabycie praw członka w zakresie opłat następuje od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
10. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej adres do korespondencji;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2;
  - 6) numer telefonu lub adres poczty elektronicznej.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania o nich w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu w zasobach Spółdzielni.
13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, o nabyciu przez nią członkostwa w terminie 2 miesięcy, na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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. Osoba wyznaczona przez sąd jest członkiem od dnia doręczenia do Spółdzielni informacji o wyborze. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu czwartym, osoby, którym przysługuje

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14 i pozostają członkami spółdzielni.

## § 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.
2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego będą również osoby bliskie w stosunku do najemcy wskazanego w zdaniu pierwszym, zawierające umowę najmu jako następcy prawni najemcy.
3. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób wymienionych w zdaniu pierwszym, z zastrzeżeniem ust. 13.
4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób wskazanych w ust. 1 i 2 jest złożenie deklaracji.
6. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać: imiona i nazwisko (w przypadku osoby prawnej – nazwę), adres lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo, miejsce

zamieszkania (w przypadku osoby prawnej – siedzibę oraz adres do korespondencji), PESEL (w przypadku osoby prawnej – NIP), imiona i nazwiska oraz PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, numer telefonu lub adres poczty elektronicznej.

8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 osoba składająca deklarację lub jej następca prawny jest zobowiązana do poinformowania Spółdzielni o nich w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania o tym fakcie, uznaje się, że dane są aktualne.
9. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały. Uchwała taka powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
10. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
11. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
12. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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. Osoba wskazana przez sąd składa deklarację członkowską. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu czwartym, osoby te mogą

wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa.

14. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkiem Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru i pozostają członkami.
15. Najemca inny niż określony w ust. 2 nie może być członkiem Spółdzielni.

## § 6

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej i/lub w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwisko członka, a w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 2) adres lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje danemu członkowi prawo;
  - 3) PESEL lub datę urodzenia osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 4) zmiany danych określonych w pkt 1-3;
  - 5) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członka;
  - 6) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

## III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### A. Postanowienia ogólne

## § 7

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni,
  - 3) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 5) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 6) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w § 9 ust. 7 statutu,
  - 7) zbierania podpisów w celu zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 8) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub zaskarżania uchwał organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz dotyczących zmian opłat pobieranych przez Spółdzielnię.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów , o których mowa w ust. 2 pkt 3, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Szczegółowy tryb wydawania kopii dokumentów oraz wysokość opłat za ich wydanie określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Statut, regulaminy, uchwały Walnego Zgromadzenia, a także wnioski polustracyjne i roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielnia udostępnia na swojej stronie internetowej.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 8

### 1. Do obowiązków członka należy:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
- 2) pokrycie kosztów związanych z wyodrębnieniem własności lokalu przewidzianych w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 3) stosowanie się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) dbanie o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 5) uiszczanie co miesiąc z góry, do 15 dnia miesiąca, opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również uczestniczenie w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 6) uczestniczenie w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
- 7) uczestniczenie w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) zawiadomienie spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią, w szczególności danych odnośnie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o wynajęciu lokalu.
- 9) wniesienie jednorazowej opłaty na działalność społeczno-kulturalną w wysokości 20 zł w terminie 1 miesiąca od dnia powstania członkostwa.

2. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Od chwili postawienia członkom lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 pkt 5).

## **B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### **§ 9**

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organów wyższej instancji w trybie określonym poniżej.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie wniesie odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
5. Od uchwał Rady Nadzorczej w sprawach członkowskich, podjętych w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od otrzymania tej uchwały na piśmie z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

7. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący się usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
9. Zaskarżanie uchwał i decyzji organów Spółdzielni na drodze sądowej nie jest uzależnione od uprzedniego wyczerpania drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego.

## **C. Wpisowe i udziały**

### **§ 10**

1. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Udziały wpłacone przed dniem 9 września 2017 r. nie podlegają zwrotowi do czasu ustania członkostwa.
3. W razie ustania członkostwa zwrot udziałów następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo. Warunkiem wypłaty udziału jest złożenie pisemnego wniosku o jego zwrot.
4. W czasie trwania członkostwa członek może żądać zwrotu wpłat przekraczających liczbę udziałów wymaganych przez przepisy prawa w chwili wniesienia. Zwrot tych wpłat następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu.
5. Zwrot udziału dokonywany jest w wysokości nominalnej z daty jego wniesienia.
6. Zwrot udziału osoby posiadającej prawo odrębnej własności dopuszczalny jest jedynie w przypadku utraty prawa lokalu.

7. Członek, który wniósł udział może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

## **IV. PRAWA DO LOKALI.**

### **A. Postanowienia ogólne**

#### **§ 11**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego,
  - 2) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 3) wynajmować lokale mieszkalne.
2. Spółdzielnia może ustanawiać odrębną własność lokalu użytkowego, garażu oraz wynajmować lokale użytkowe.

#### **§ 12**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lub upoważnionym przez nią służbom lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, a będącą właścicielem lokalu, najemcą lokalu,
- 3) odcięcia dopływu ciepłej wody w przypadku występowania zaległości w opłatach za zużycie wody w danym lokalu.
4. Osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lub upoważnionym przez nią służbom lokal w celu dokonania kontroli urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu, w szczególności liczników zużycia wody i podzielników kosztów zużycia ciepła. W powyższym celu osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest bez uprzedniego powiadomienia udostępnić lokal uprawnionym służbom – w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

## § 13

1. W przypadku zwolnienia lokalu spółdzielczego i przekazania Spółdzielni, rozliczenie lokalu następuje według jego wartości rynkowej.
2. Obowiązki Spółdzielni i członków oraz osób nie będących członkami w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z tymi osobami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 14

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
3. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **B. Prawo odrębnej własności**

## § 15

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego 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) wstępną wysokość wkładu budowlanego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
  - 6) termin zakończenia realizacji inwestycji i ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - 7) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## § 16

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 15 ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 17

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów

budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.
5. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, wszystkie raty wkładu budowlanego stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.

## § 18

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa własności.

## § 19

1. Do rozliczenia z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zbywającymi ekspektatywę własności, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych.
2. Osoba, która nabywa ekspektatywę własności, obowiązana jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującej osobie.

## § 20

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

## § 21

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 15 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. O kolejności decyduje kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następca prawny osoby, o której mowa w § 15 ust. 1 uzyskuje kolejność właściwą dla tej osoby.
3. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 2 jedynie na wniosek zainteresowanych osób i pod warunkiem nie naruszenia uprawnień pozostałych oczekujących.

## § 22

Właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy dotyczące zaskarzania uchwał Walnego Zgromadzenia przez członków stosuje się odpowiednio.

## § 23

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się

przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Właściciele lokali, o których mowa w ust. 2 – od chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej – są zobowiązani 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 na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd Spółdzielni w uchwale.
5. Brak zawarcia umowy, o której mowa w ust. 3 upoważnia Spółdzielnię do obciążania właścicieli lokali, o których mowa w niniejszym paragrafie, opłatami za bezumowne korzystanie z mienia Spółdzielni.
6. Spółdzielnia wyłącznie w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
7. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2.
8. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
9. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom niewykorzystanej za dany rok nadwyżki funduszu remontowego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego na nieruchomości, o której mowa w ust. 1 i 2.

10. Właściciele lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu rozliczenia funduszu remontowego w innych sytuacjach poza wymienionymi w ust. 6.

## § 24

1. W zakresie nieuregulowanym w statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z uwzględnieniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, z odpowiednim zastosowaniem przepisów ustawy o własności lokali. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
4. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

## C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 25

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

### § 26

Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

### § 27

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

## § 28

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Uprawnionemu do własnościowego prawa do lokalu, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## § 29

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

## § 30

1. W wypadkach gdy przepisy prawa przewidują wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawa do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu swoich należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek ten powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 31

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 32

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź

jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, rodzi to obowiązek pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w sprawie korzystania z lokalu lub jego części przez osoby trzecie, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 33

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo egzekucji z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

### § 34

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

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

### § 35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, w której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest to prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

## § 36

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal

przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu, ewentualnych pomieszczeń przynależnych czy postanowienia dotyczące wyposażenia ponadnormatywnego.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## § 37

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w rozdziale 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowego albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3

- miesiący od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
  5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
  6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat na rzecz Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i ogłoszeń o przetargach w celu zbycia lokalu. Szczegółowy sposób rozliczania kosztów ogłoszeń reguluje regulamin sprzedaży odrębnej własności lokali.
  7. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 5 jest opróżnienie lokalu.
  8. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
  9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 3 stosuje się przepisy art. 11 ust. 2<sup>6</sup> – 2<sup>9</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  10. Przez określone w art. 11 ust. 2<sup>9</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.

## § 38

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

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat na rzecz Spółdzielni.

2. Koszty związane z przeniesieniem własności lokalu pokrywa osoba, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

## § 39

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Do momentu zawiadomienia o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

6. Umowy, o których mowa w ust. 5, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
8. Jeżeli o roszczeniu, o którym mowa w ust. 7 rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. W wypadku wygaśnięcia roszczeń, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia przekazania opróżnionego lokalu Spółdzielni.
11. W przypadku objęcia lokalu przez którąkolwiek z osób uprawnionych do roszczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie, Spółdzielnia nie wypłaca wkładu mieszkaniowego ani jego części pozostałym uprawnionym. Rozliczenie wkładu następuje między osobami uprawnionymi, a osobą uzyskującą prawo do lokalu.
12. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo egzekucji z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu.

## **E. Najem lokali**

### **§ 40**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady zawierania umów o najem, wnoszenia kaucji i innych opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady określone w ust. 2 mają zastosowanie również do opróżnionych lokali mieszkalnych w stosunku do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w myśl przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 41**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i osobom prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert przeprowadzonego według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określane są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

### **§ 42**

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, które przed przejściem przez Spółdzielnię było mieszkaniem zakładowym, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 43

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia pobiera wpłaty na fundusz remontowy.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, przy uwzględnieniu postanowień ust. 7.

6. Zasady ustalania opłat o których mowa w niniejszym paragrafie określa regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## § 44

1. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry – do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu do dyspozycji osobie uprawnionej, jednak nie później niż z dniem podpisania umowy, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania mieszkania do dyspozycji spółdzielni.

## § 45

1. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa wyżej, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 43 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

## § 46

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd w umowach najmu, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

## § 47

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

w zakresie obciążającym członków oraz na inne cele określone przez organy Spółdzielni.

2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

## § 48

1. Osoby uprawnione do korzystania z lokali nie mają prawa potrącać swoich należności od Spółdzielni z należnymi Spółdzielni opłatami za używanie lokali.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia ma prawo pobierać odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie.
3. Szczegółowe zasady regulowania należności z tytułu naliczonych odsetek określa uchwała Zarządu Spółdzielni.

## § 49

Decyzje o zmianie wysokości opłat podejmuje Zarząd po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej w zakresie opłat i terminów ich wprowadzenia.

## § 50

1. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności:
  - koszty eksploatacji podstawowej wymienione w regulaminie o którym mowa w § 43 ust. 6 statutu,
  - koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i podgrzewania wody,
  - koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - koszty wywozu nieczystości,
  - koszty eksploatacji dźwigów,
  - koszty dostawy energii elektrycznej i gazu,
  - podatek od nieruchomości,
  - odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.
3. Wysokość opłat kalkulacyjnych jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku według zasad określonych w regulaminie

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

4. Spółdzielnia obowiązana jest na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

## **VI. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 51**

Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
- 2) likwidacji spółdzielni;
- 3) wystąpienia członka będącego właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego;
- 4) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 54 ust. 1 statutu.

### **§ 52**

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek występującego członka termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

## § 53

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem skreśla Zarząd Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

## § 54

1. Członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa 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 art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  - 7) podjęcia przez właścicieli lokali w danej nieruchomości uchwały na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie,
  - 8) wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości na podstawie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. Członek, któremu w dniu 9 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

4. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 i 3 Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu dokonuje odpowiedniego wpisu w protokole. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy, o ustaniu członkostwa w terminie 3 miesięcy na wskazany przez nią adres.

## § 55

W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 43 ust. 1 statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą takiego żądania jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 43 ust. 1 statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek uiszczył wszystkie zaległe opłaty.

## VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 56

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd.

## § 57

1. Do obliczania wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni, uwzględnia się wszystkie głosy oddane podczas głosowania.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą głosować w sprawach ich bezpośrednio dotyczących.

### **A. Walne Zgromadzenie**

## § 58

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem stanowiącym Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie obraduje w częściach.
3. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczą członkowie posiadający prawa do lokali położonych w obrębie zaliczonym do danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje kilka praw do lokali wskazuje wybraną część Walnego Zgromadzenia, w której zamierza brać udział. Oświadczenie w tej sprawie powinno być złożone na piśmie w terminie wskazanym przez Zarząd. Po upływie tego terminu wyboru dokonuje Zarząd.
5. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie – poszczególne części zawiadamiając pisemnie członków o terminie, miejscu i porządku obrad przez wywieszenie tych informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych, w biurach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 5 będą także zawierać informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad i o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

7. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia także Krajową Radę Spółdzielczą na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

## § 59

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Ograniczenie to dotyczy wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego innego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik przy podpisywaniu listy obecności zobowiązany jest do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia oryginału pełnomocnictwa.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Moment odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywany w porządku obrad.
8. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
9. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
10. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
11. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
12. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 60

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:
  - 1) uchwalenie kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
  - 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie ich wynagrodzenia,
  - 3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, w szczególności:
    - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
    - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
  - 5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 8) uchwalanie zmian statutu,
  - 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 11) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

## § 61

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie.
2. Kolejność rozpatrywania spraw jest określona w porządku obrad i jest taka sama na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że przepisy wymagają innej większości.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczna jest większość kwalifikowana 3/4 ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu konieczna jest większość 2/3 ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

6. Obliczenia głosów oddanych łącznie na poszczególne uchwały na Walnym Zgromadzeniu i ogłoszenia wyników głosowań, dokonuje komisja skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia – na podstawie protokołów komisji skrutacyjnych wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku ww. żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia – jego pierwszej części.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia – jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia – jego pierwszej części.
10. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
11. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie 1/10 obecnych, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.
12. Z obrad Walnego Zgromadzenia – każdej jego części – sporządza się protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarz każdej części Walnego Zgromadzenia. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni przechowuje protokoły przez okres 10 lat.

## § 62

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.

3. O treści uchwał Zarząd informuje członków przez wywieszenie informacji w biurze Spółdzielni oraz zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni nie później niż 14 dni po odbyciu Walnego Zgromadzenia przez okres nie krótszy niż 21 dni.

## § 63

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybiera się Prezydium w składzie: przewodniczący, członek prezydium i sekretarz.
3. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia – każdej jego części, przeprowadzania głosowań i podejmowania uchwał określa "Regulamin Walnego Zgromadzenia"; Regulamin nie może ograniczać praw członków, co do czasu wypowiedzi w sprawach objętych porządkiem obrad.

## B. Rada Nadzorcza

### § 64

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 65

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie, na okres 3 lat. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia na którym została wybrana, do wyboru nowej Rady na Walnym Zgromadzeniu odbywającym się po 3 latach od wyborów, o których mowa wyżej.
2. Członkiem Rady Nadzorczej można być jedynie przez dwie kolejne kadencje.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany oraz na skutek:

- a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. W razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany w wyniku wyborów do Rady Nadzorczej przeprowadzonych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
  5. Do czasu wybrania nowego członka Rada Nadzorcza może działać w niepełnym składzie.
  6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
    - a) będące pracownikami Spółdzielni,
    - b) prowadzące działalność gospodarczą na rzecz Spółdzielni,
    - c) pracujące na kierowniczych stanowiskach w podmiotach świadczących usługi na rzecz Spółdzielni,
    - d) bliskie wobec członków Zarządu i osób wymienionych w punktach a-c,
    - e) prowadzące działalność gospodarczą, handlową lub usługową w lokalach stanowiących własność Spółdzielni.
  7. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w ust. 6, nie wywiązywania się z obowiązków statutowych lub obowiązków członka Rady, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka rady w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Rady Nadzorczej. W okresie zawieszenia nie przysługuje wynagrodzenie.

## § 66

1. Prawo wybierania (czynne prawo wyborcze) członków Rady Nadzorczej mają wyłącznie członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo” w Toruniu.
2. Prawo wybieralności (bierne prawo wyborcze) przysługuje osobie posiadającej prawo wybierania, jeżeli spełnia ona wymogi określone w niniejszym paragrafie oraz § 70 statutu.
3. Osoby zamierzające kandydować do Rady Nadzorczej zobowiązane są w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego

Zgromadzenia zgłosić pisemnie swą kandydaturę bezpośrednio w siedzibie spółdzielni.

4. Kandydatura musi być poparta przez co najmniej 10 członków spółdzielni. Lista poparcia musi stanowić załącznik do pisemnego zgłoszenia kandydata, o którym mowa w ust. 3.
5. Lista poparcia, o której mowa w ust. 4 musi zawierać w nagłówku zapis: „Udzielam poparcia ... (imię i nazwisko kandydata) w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo” na lata ...-...” oraz imiona i nazwiska, adresy i czytelne podpisy osób udzielających poparcia.
6. Lista kandydatów po weryfikacji głosów poparcia, stanowić będzie podstawę do przygotowania kart do głosowania. Po przygotowaniu kart do głosowania ewentualna rezygnacja kandydata nie powoduje konieczności zmiany treści kart. O rezygnacji kandydatów niewykreślonych z kart zostaną przed głosowaniem poinformowani członkowie spółdzielni biorący udział w obradach Walnego Zgromadzenia.
7. Kandydaci na kartach do głosowania zostaną umieszczeni według kolejności alfabetycznej.
8. Na każdej karcie do głosowania zamieszcza się zwięzłą informację o sposobie głosowania.
9. Członek spółdzielni może oddać głos poprzez postawienie znaku „X” na karcie z lewej strony obok imion i nazwisk maksymalnie 11 (jedenastu) kandydatów.
10. Za nieważny uznaje się głos, jeżeli na karcie do głosowania znak „X” postawiono obok więcej niż 11 (jedenastu) nazwisk.
11. Umieszczenie znaku „X” obok 11 (jedenastu) lub mniej nazwisk uznaje się za oddanie głosu ważnego.
12. Poczynienie na karcie do głosowania innych dopisków nie wpływa na ważność oddanego głosu.
13. Głosowanie odbywa się w sposób tajny przez złożenie kart do głosowania do urny w obecności członków Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
14. Ustalając wyniki głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna oblicza: liczbę członków spółdzielni, którym wydano karty do głosowania; liczbę kart wyjętych z urny; liczbę głosów ważnych i liczbę głosów nieważnych; liczbę głosów ważnych oddanych na

poszczególnych kandydatów. Powyższe wyniki umieszcza się w protokole głosowania.

15. Za wybranych do Rady Nadzorczej uważa się tych jedenastu kandydatów, którzy otrzymali kolejno najwięcej oddanych głosów ważnych.
16. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzymało równą liczbę głosów uprawniających do uzyskania mandatu i kandydatów tych jest więcej niż mandatów do uzyskania, o pierwszeństwie rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez przewodniczącego Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia w obecności członków komisji, przedstawiciela wyznaczonego przez Zarząd spółdzielni oraz zainteresowanych kandydatów. Nieobecność kandydatów nie wstrzymuje losowania.
17. Losowanie zostanie przeprowadzone w następujący sposób: nazwiska losowanych kandydatów wpisywane są na osobnych kartkach, kartki składa w taki sam sposób jeden z członków Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia, złożone kartki umieszczone zostaną w nieprzezroczystym pojemniku, z którego przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia wylosuje tyle kartek ile mandatów zostało do obsadzenia. Osoby, których nazwiska zostaną wylosowane uznaje się za wybranych na członków Rady Nadzorczej.
18. Z przebiegu losowania, o którym mowa w ust. 16 i 17 sporządza się odrębny protokół, pod którym podpis składają członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
19. Zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określone w niniejszym paragrafie obowiązują odpowiednio w przypadku konieczności przeprowadzenia wyborów uzupełniających, o których mowa w § 70 ust. 4 statutu.

## § 67

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
- 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań

finansowych,

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

c) przeprowadzanie kontroli realizacji uchwał organów Spółdzielni oraz sposobu załatwiania przez Zarząd kierowanych do niego wniosków,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
- 4) wybór i odwołanie członków Zarządu,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z wyników kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem zarządu (w głosowaniu tajnym) lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 11) uchwalanie regulaminów wewnętrznych Spółdzielni,
- 12) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
- 13) wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
- 14) zawieranie i rozwiązywanie stosunków pracy z powołanymi członkami Zarządu,
- 15) uchwalanie regulaminu Zarządu Spółdzielni.
- 16) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

## §68

1. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza i każdy upoważniony przez Radę jej członek mogą żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza i jej komisje składają sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 69

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na kwartał, przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.
3. Pierwsze zebranie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej i wyboru jej prezydium.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Praca w Radzie Nadzorczej jest odpłatna. Wysokość odpłatności uchwała Walne Zgromadzenie na podstawie stosownych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wypłacane jest w formie ryczałtu miesięcznego za udział w posiedzeniach w wysokości nie przekraczającej minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w odrębnych przepisach.

## C. Zarząd

### § 70

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Zarząd składa się z 2-3 osób, wybieranych przez Radę Nadzorczą. W stosunku do Prezesa Zarządu wymagane jest posiadanie wyższego wykształcenia oraz co najmniej 5 letniego stażu pracy na stanowiskach kierowniczych. Inne wymogi w stosunku do kandydatów na członków Zarządu może określić Rada Nadzorcza ogłaszając konkurs na te stanowiska.
3. Powołania i odwołania członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów przy obecności 3/4 członków Rady Nadzorczej.
4. Walne Zgromadzenie może większością 2/3 głosów odwołać Prezesa Zarządu oraz tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę stosownie do wymogów i na warunkach Kodeksu pracy. Wynagrodzenia Zarządu są jawne dla członków Spółdzielni.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
7. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 71

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 72

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

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

2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i progra-

mów działalności społeczno-kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,

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

4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,

8) udzielanie pełnomocnictwa w przewidzianej prawem formie.

## § 73

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do czynności przenoszenia odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz osób uprawnionych z mocy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

## VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 74

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy:
  - 1) fundusze własne:
    - a) udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich i

innych źródeł określonych w przepisach,

b) zasobowy powstający z wpłat członków tytułem wpisowego, z części nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia, z otrzymanych nieodpłatnie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, z wolnych środków powstałych w związku z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostawionych do dyspozycji Spółdzielni lub powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i z innych źródeł określonych w przepisach,

c) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

2) fundusze celowe:

a) na remonty zasobów mieszkaniowych, przy czym odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

b) świadczeń socjalnych, określony w odrębnych przepisach.

3. Inne fundusze, nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a oraz w ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 75

1. Wynik finansowy spółdzielni składa się z dwóch części:

1) wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który obejmuje:

a) różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania, a przychodami z należnych opłat w nieruchomościach zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, która zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w roku następnym,

b) wyniku ustalony na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych oraz pozostałych przychodach i kosztach finansowych w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2) wyniku z pozostałej (gospodarczej) działalności spółdzielni, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu z innych źródeł (strata).

2. W przypadku wystąpienia nadwyżki kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi różnica ta może być pokryta z

zysku po opodatkowaniu, jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie taką uchwałę.

## § 76

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

## § 77

1. Nadwyżka bilansowa z działalności gospodarczej podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie – z funduszu remontowego.

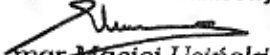
## § 78

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji ostatnie Walne Zgromadzenie członków określa cele, na jakie przeznaczony zostanie pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli po dwukrotnym pisemnym powiadomieniu członków o zwołaniu Walnego Zgromadzenia nie może ono dojść do skutku, uprawnienia określone w ust. 1 przechodzą na Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Ewentualne wypłaty środków pieniężnych członkom Spółdzielni, dokonywane będą po potrąceniu zaległości wobec Spółdzielni.

**Prezes Zarządu**

  
mgr Zdzisław Zakrzewski

**Z-ca Prezesa Zarządu  
d/s ekonomiczno-finansowych**

  
mgr Maciej Uciński

**Zastępca Prezesa Zarządu  
d/s technicznych**

  
inż. Włodzimierz Fidos