

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ**  
**W CHOJNICACH**

## Spis treści:

I. Postanowienia ogólne	§ 1 – 7
II. Członkowie, ich prawa i obowiązki	
A. Powstanie członkostwa	§ 8 – 10
B. Wpisowe i udziały	§ 11 - 12
C. Prawa i obowiązki członków	§ 13 - 14
D. Ustanie członkostwa	§ 15 - 19
III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	§ 20 - 20a
IV. Tytuły prawne do lokalu	
A. Przepisy wspólne	§ 21 – 23
B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§ 24 – 31
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	§ 32 – 40
D. Odrębna własność lokali	§ 41 – 47
E. Najem lokali	§ 48 – 49
F. Zamiana lokali	§ 50
V. Zasady ponoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.	
A. Zasady ogólne	§ 51 – 52
B. Wkłady mieszkaniowe	§ 53 – 54
C. Wkłady budowlane	§ 55 – 57
D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	§ 58 – 59
VI. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.	
A. Postanowienia wspólne	§ 60 – 62
B. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	§ 63 – 65
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§ 66 - 67
D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu	§ 68 – 70
VII. Organy Spółdzielni	§ 71
A. Walne Zgromadzenie	§ 72 – 88
B. Rada Nadzorcza	§ 89 – 95
C. Zarząd	§ 96 – 100
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	§ 101-103
VIII. Gospodarka Spółdzielni	
A. Zasady ogólne	§ 104-109
B. Inwestycje mieszkaniowe	§ 110
C. Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami	§ 111-117
D. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	§ 118
IX. Przepisy przejściowe i końcowe	§ 119-121

## **I. Postanowienia ogólne.**

### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę – „Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach”, zwana dalej Spółdzielnią.

### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Chojnice.
2. Spółdzielnia działa na terenie miast – Chojnice i Czersk.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### **§ 3**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze ( t.j. z 20.07.2017r.- Dz.U. z 2017,poz. 1560), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( t.j.z 13.04.2018r. - Dz.U. Z 2018, poz.845) i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

### **§ 4**

Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować z istniejących związków rewizyjnych oraz innych związków spółdzielczych i stowarzyszeń.

### **§ 5**

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

### **§ 6**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1/ obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2/ zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4/ wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6/ działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2/ skreślony
  - 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (handlowe, usługowe, garaże),
  - 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków,
  - 6/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na

podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

## § 7

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 5 a w szczególności może:

- 1/ nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2/ prowadzić działalność inwestycyjną,
- 3/ zarządzać nieruchomościami własnymi jak również stanowiącymi własność jej członków oraz przejętymi w administrację od innych osób,
- 4/ prowadzić działalność remontowo-budowlaną i konserwacyjną na potrzeby własne oraz mieszkańców nieruchomości którymi zarządza.

2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin oraz innych osób zamieszkałych na terenie zarządzanych przez nią nieruchomości.

3. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży także osobom nie będących członkami Spółdzielni.

Podjęcie takiej działalności może nastąpić po określeniu przez Walne Zgromadzenie kryteriów organizacyjnych i finansowych.

## **II. Członkowie, ich prawa i obowiązki.**

### **A. Powstanie członkostwa.**

## § 8

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.

2. (skreślony)
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony)

## § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.

Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów.

Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały.

2. O przyjęciu decyduje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

5. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

6. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu

14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

7. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## § 10

Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali, trybu i zasad przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokali oraz zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### B. Wpisowe i udziały.

## § 11

1. (skreślony)

2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

3. Członek, który wpłacił udziały 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.

4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Nie podjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

## § 12

(skreślone)

### C. Prawa i obowiązki członków.

## § 13

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

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

3/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,

5/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,

6/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,

- 7/ prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 8/ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9/ prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 10/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni,
  - 11/ prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 12/ prawo przeglądania rejestru członków,
  - 13/ prawo do otrzymania kopii protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 14/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 15/ prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16/ prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 17/ prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 18/ prawo żądania zawarcia umowy:
    - a/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
    - b/ przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu,
  - 19/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 20/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 21/ korzystanie z innych praw określonych w statucie.
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 10 i 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
5. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
6. 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 (art. 18 §3 Prawa spółdzielczego).

## § 14

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ (skreślony),
- 3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,

- 4/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7/ korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9/ zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 12/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16/ wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

#### **D. Ustanie członkostwa.**

##### **§ 15** (skreślony)

##### **§ 16**

1. Osoba posiadająca odrębną własność lokalu, będąca członkiem spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie wypowiedzenia.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyrazić zgodę na wystąpienia członka bez uprzedniego wypowiedzenia.
5. (skreślony)
6. (Skreślony)

##### **§ 17** (skreślony)

##### **§ 18**

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym

nastąpiła śmierć.

4. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **§ 19** (skreślony)

### **III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

(§ 20 nie zarejestrowany przez KRS)

#### **§ 20a**

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
3. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
6. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### **IV. Tytuły prawne do lokalu.**

#### **A. Przepisy wspólne.**

#### **§ 21**

1. Członkowie Spółdzielni osoby fizyczne mogą korzystać z lokali na następujących warunkach:
  - 1/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu,
  - 3/ prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 4/ najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Członkowie Spółdzielni osoby prawne mogą korzystać z lokali na zasadach:
  - 1/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu,
  - 2/ prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 3/ najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o inny przeznaczeniu.
3. 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.

## § 22

1. Lokal, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie albo własnościowe prawo winien być używany zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności:

- 1/ lokal mieszkalny winien być używany na cele mieszkalne przez członka i jego rodzinę,
- 2/ lokal użytkowy winien być używany do prowadzenia określonej działalności gospodarczej (handlowej, usługowej, produkcyjnej), jeżeli działalność ta nie narusza uprawnień innych członków,
- 3/ garaż winien być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego członka lub osób wspólnie z nim zamieszkałych.

2. W posiadanych lokalu mieszkalnym członek może wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać współmieszkańcom budynku korzystania z innych lokali, a w szczególności nie będzie oddziaływać niekorzystnie na sąsiadujące mieszkania i naruszać regulaminu porządku domowego.

3. Wykorzystanie lokalu mieszkalnego na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat za używanie części lub całości tego lokalu.

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

## § 23

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstanie 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 funkcjonariusza 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 także udostępnić Spółdzielni 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 Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

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

## § 24

(skreślony)

## § 25

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

umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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,
  - 4/ określenie wielkości lokalu, termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - 5/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. (skreślony)
  3. (skreślony)
  4. (skreślony)
  5. (skreślony)
  6. (skreślony)
  7. (skreślony)

## § 26

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w § 66 Statutu.
2. Nie dopuszcza się możliwości przekształcenia - zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, w przypadkach, gdy lokal mieszkalny został wybudowany przy wykorzystaniu kredytów ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Zmiana Statutu w zakresie, o którym mowa w ust. 2 jest niedopuszczalna.

## § 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. (skreślony)
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony)

## § 28

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo 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 mowa 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.
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony)

**§ 29**  
(skreślony)

**§ 30**  
(skreślony)

**§ 31**  
(skreślony)

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

#### **§ 32**

1. (skreślony)
2. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach własnościowego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony)
6. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
8. W kwestiach członkowskich § 29 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### **§ 33**

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne z wyjątkiem jednak przypadków, gdy zbywana część lokalu spełnia wymagania samodzielnego lokalu.
6. 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.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
8. 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.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części

wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### **§ 34**

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w § 68.

#### **§ 35**

(skreślony)

#### **§ 36**

(skreślony)

#### **§ 37**

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. (skreślony)

#### **§ 38**

1. W razie śmierci członka i przejścia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na jednego spadkobiercę - uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. (skreślony).

#### **§ 39**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim wypadku stosuje się przepis § 32 ust. 6 i 7.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 59 ust. 1 i 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 40**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §111 ust. 1 – 3, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o

własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

#### **D. Odrębna własność lokali.**

##### **§ 41**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 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) określenie warunków rozwiązania umowy,

6) inne warunki, a w szczególności dotyczące:

a) rodzaju własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,

b) terminów wpłat wkładu budowlanego,

c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,

d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,

e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności i w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

2. (skreślony)

##### **§ 42**

(skreślony)

##### **§ 43**

(skreślony)

##### **§ 44**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 41 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 41 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 111 Statutu.

## § 45

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

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

## § 46 (skreślony)

## § 47

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 Prawa Spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

### **E. Najem lokali.**

## § 48

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże stanowiące jej własność.

2. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne zgodnie z kryteriami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. W przypadku wielości ofert, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu mają członkowie Spółdzielni. Jeżeli o lokal ubiega się więcej niż jedna osoba zawarcie umowy wymaga formy przetargowej.

## § 49

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Najemca obowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się oraz zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy.

Wysokość kwoty zabezpieczenia ustala Zarząd.

Kwota zabezpieczenia nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.

## **F. Zamiana lokali.**

### **§ 50**

1. (skreślony)
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1/ zamiana cywilna,
  - 2/ (skreślony)
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
4. (skreślony)
5. (skreślony)
6. (skreślony)
7. (skreślony)

## **V. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

### **A. Zasady ogólne.**

#### **§ 51**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy zawarli umowę o budowę lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 111.

#### **§ 52**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 51 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeżeli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
  - 5/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).

3. Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą w formie regulaminu i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 51, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.

5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

6. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

## **B. Wkłady mieszkaniowe.**

### **§ 53**

1. Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

### **§ 54**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 58a 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 § 58b 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. Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 58c oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.



## **C. Wkłady budowlane.**

### **§ 55**

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

### **§ 56**

(skreślony)

### **§ 57**

1. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 10 ust. 11 i 12 statutu, prawo odrębne własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokali ustalonej w wyniku przetargu.
3. Członek, o którym mowa w § 10 ust. 8 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
4. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 10 ust. 11 i 12 statutu, 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.

## **D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

### **§ 58**

1. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa § 25 ust. 1 pkt. 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub

dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §111 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### **§ 58a**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 31 statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego 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.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego 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 tego lokalu.

### **§ 58b**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego 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 tego 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 tego lokalu w wyniku zamiany.

### **§ 58c**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny 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. Postanowienie ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 25 ust. 6 Statutu.

### **§ 59**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2,

nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku 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. Jeśli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **VI. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.**

### **A. Postanowienia wspólne.**

#### **§ 60**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony, zgodnie z § 26 ust. 1 Statutu, do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony, zgodnie z § 34 Statutu do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

#### **§ 61**

1. (skreślony)

2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków w terminie 6 miesięcy od daty wpływu wniosku.

3. Wnioski członków o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### **§ 62**

1. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.

2. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu, (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.

3. Członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

## **B. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

**§ 63**  
(skreślony)

**§ 64**  
(skreślony)

**§ 65**  
(skreślony)

## **C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

**§ 66**

1. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w § 26 ust. 1 Statutu, może nastąpić po dokonaniu przez członka:

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,

2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 111 ust. 1 statutu.

2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

3. Dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach, co do których nie można ustalić kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni oraz kwot umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, ustala się zwaloryzowany wkład mieszkaniowy w wysokości 3% wartości rynkowej lokalu. Zawarcie umowy przeniesienia własności tych lokali może nastąpić po dokonaniu przez członka:

1/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 111 ust. 1 Statutu;

2/ zapłaty 3% wartości rynkowej lokalu.

4. (ust. 3 i 4 w wersji uchwalonej na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli w dniu 29.11.2007 roku nie weszły w życie w związku z brakiem rejestracji przez KRS).

5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

6. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 przeznacza się na wpłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

**§ 67**

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 26 ust. 1 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli

żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

2. 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.

#### **D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu.**

### **§ 68**

1. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w § 34 może nastąpić po dokonaniu przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:

- 1/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 111 statutu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 69**

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 34, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

W takim przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z takim żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **§ 70**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

## **VII. Organy Spółdzielni**

### **§ 71**

1. Organami Spółdzielni są:

- 1/ Walne Zgromadzenie
- 2/ Rada Nadzorcza
- 3/ Zarząd

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą

liczbę głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Natomiast przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” i „wstrzymujące”.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

## **A. Walne Zgromadzenie**

### **§ 72**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.

3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 73**

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

4. Nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### **§ 74**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,

2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,

3/ udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

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

5/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,

6/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz

- występowania z nich,  
8/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,  
9/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,  
10/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,  
11/ uchwalanie zmian statutu,  
12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielczego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,  
13/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,  
14/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,  
15/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

## § 75

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1/ Rady Nadzorczej,
  - 2/ 1/10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

## § 76

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona
  - Krajowa Rada Spółdzielcza,
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
4. Dla zachowania formy pisemnej zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu, wystarczy wysłanie zawiadomienia listem zwykłym lub umieszczenie zawiadomienia w skrzynce pocztowej.
5. 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 tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni

przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków. Lista wnioskodawców popierających dany projekt uchwały lub żądanie jest jawne dla członków Spółdzielni.

7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

## § 77

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 76 statutu.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:

a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,

b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,

c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,

d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

## § 78

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1/ Komisja mandatowo - skrutacyjna, w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy:

a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,

b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,



c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

2/ Komisję Wnioskową w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,

3/ Inne komisje w razie potrzeby.

4/ W razie trudności z powołaniem komisji o których mowa w pkt. 1 i 2 dopuszcza się możliwość powołania jednej 3 osobowej komisji, która przejęłaby obowiązki w/w komisji.

4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

## § 79

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.

5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- a) sposobu głosowania,
- b) głosowania bez dyskusji,
- c) zakończenia dyskusji,
- d) zamknięcia listy mówców;
- e) zarządzenia przerwy,

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi.

9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

## § 80

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które

zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem "dalej idącym" jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

## § 81

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.

2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

## § 82

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.

2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.

3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

6. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte.

7. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

8. Protokół, o którym mowa w ust. 7 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

9. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

10. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

11. Członkom Kolegium zamieszkałym w Czersku z związku z uczestnictwem w posiedzeniu Kolegium w Chojnicach, przysługuje zwrot kosztów podróży jako równowartości ceny biletu za przejazd pociągiem osobowym II klasy. Członkom Kolegium przysługuje jednorazowe wynagrodzenie w wysokości wynagrodzenia miesięcznego Członka Rady Nadzorczej, płatne w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu z obrad Kolegium.

## § 83

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

## § 84

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
  2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 76 ust. 6 statutu.
  3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
  4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
  5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rad przez dwie kolejne kadencje.
  6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 76 ust. 6 statutu.
  7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
    - imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania kandydata,
    - imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania osób zgłaszających.
  8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
  9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
    - zatrudnienia w Spółdzielni,
    - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
    - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
    - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
    - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej,
    - przeszkód, o których mowa w § 103 statutu.
- Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.9. Oświadczenia podlegają weryfikacji przez Zarząd. Członkowie mają prawo wglądu do oświadczeń.
  11. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
  12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
  13. Głosujący stawia znak „X” przy nazwisku kandydata, na którego głosuje.
  14. Głos jest nieważny, jeżeli:
    - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
    - b) karta wyborcza jest przekreślona,
    - c) zawiera więcej znaków „X” przy nazwiskach kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
  15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
  16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
  17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady

określonej w statucie Spółdzielni.

18. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

## § 85

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 76, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

## § 86

Postanowienia § 84 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

## § 87

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. (skreślony)
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 88

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyduje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

## **B. Rada Nadzorcza**

## § 89

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybieranych na wspólną 3 letnią kadencję. Do dnia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024, Rada Nadzorcza składa się z 12 członków.
4. (skreślony)
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

## § 90 (skreślony)

## § 91

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2/ zrzeczenia się mandatu,
  - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4/ odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka.  
Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

## § 92

1. 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, z szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
  - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanie przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu przy tych okolicznościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 9/ uchwalanie przewidzianych w Statucie regulaminów i zasad,

- 10/ ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 11/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
  - 12/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 13/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 14/ podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
  - 15/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 16/ wybór podmiotu upoważnionego do badania sprawozdania finansowego,
  - 17/ ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

### § 93

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

### § 94

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### § 95

1. Wysokość wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej oraz zasady wypłaty określa Regulamin Rady Nadzorczej.
2. Członkom Rady Nadzorczej zamieszkałym w Czersku w związku z uczestnictwem w posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz posiedzeniu komisji w Chojnicach, przysługuje zwrot kosztów podróży jako równowartość ceny biletu za przejazd pociągiem osobowym II klasy.

## C. Zarząd

### § 96

1. Zarząd składa się od 2 do 3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza spośród członków Zarządu może wybrać Prezesa Zarządu.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy Zarządu oraz legitymować się wykształceniem stosownie do zakresu powierzanych obowiązków i 5-letnim doświadczeniem w pracy na stanowisku samodzielnym w tym zakresie.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. (skreślony).

### § 97

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją za zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 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 z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 9/ współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 98

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. 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.

### § 99

1. Oświadczenie 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. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## § 100

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

2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

### **D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

## § 101

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, z wyjątkiem głosowania w sprawie wyboru organów Spółdzielni.

## § 102

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni z wyjątkiem członkostwa we władzach podmiotów gospodarczych, których udziałowcem lub członkiem jest Spółdzielnia (w tym wypadku wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej).

2. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się: zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni. Powyższe postanowienie nie dotyczy posiadania w spółkach akcyjnych, których udziały są dopuszczone przez Komisję Papierów Wartościowych do publicznego obrotu.

3. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub zawieszeniu bądź odwołaniu członka Zarządu w pełnieniu czynności.

4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym jak 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady bądź Zarządu zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.

5. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyn podjęcia uchwały. Rada może również odwołać członka Zarządu jeżeli jego działanie z przyczyn, o których mowa w ust.2 doprowadziło do strat w Spółdzielni.

6. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5 Przewodniczący zwołuje Radę w ciągu 14 dni, a Rada może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu.

7. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie. W celu podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady, po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 4 przewodniczący na wniosek Rady zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu podjęcia



uchwały o uchyleniu decyzji Rady Nadzorczej lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady.

### § 103

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## **VIII. Gospodarka Spółdzielni.**

### **A. Zasady ogólne**

#### § 104

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

#### § 105

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni 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 niebędących 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.

#### § 106

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

2. (skreślony)

#### § 107

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz zasobowy,
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4/ fundusz remontowy,
- 5/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 108

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 112 ust. 4 pkt. 3 Statutu.

## § 109

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

### **B. Inwestycje mieszkaniowe.**

## § 110

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno - finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1/ krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2/ standard techniczny i funkcjonalno użytkowy budynków i lokali,
  - 3/ źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

### **C. Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami.**

## § 111

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 comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. (skreślone)
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 comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania

wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 - 4 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy ciepła (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 4 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 bądź budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.

9. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

10. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

## § 112

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

Zaliczkowo opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania tymi nieruchomościami są ustalane na podstawie:

- 1/ planów kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła,
- 2/ zasad – regulaminów rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Zasady – regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1/ określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków - budynek,
- 2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3/ różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4/ możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5/ zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

4. Zasady – regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1/ określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła jest budynek,
- 2/ fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3/ okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4/ stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5/ stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6/ terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

## § 113

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach. Rozliczenie jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenie jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.
3. 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 niebędących członkami Spółdzielni.
4. Finansowanie remontów określonych w § 116 ust. 5 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
6. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji, dachy i kominy, wymiana stolarki okiennej itp.).

## § 114

1. Opłaty, o których mowa w § 111 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 14 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie 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.
5. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 111 ust. 1 - 4 powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i przekazania kluczy Spółdzielni, a w przypadku zwolnienia lokalu nieodnowionego obowiązek wnoszenia opłat przedłuża się o czas remontu, nie dłużej jednak niż 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
6. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 111 ust. 1 - 4 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za okres zwłoki z tym, że w razie zwłoki w spłacie kredytu i odsetek Spółdzielnia może naliczyć odsetki karne w wysokości odsetek pobieranych od kredytów przeterminowanych przez bank finansujący.
7. Za opłaty, o których mowa w § 111 ust.1 – 4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
10. Od niewpłaconego w terminie czynszu najmu, najemca obowiązany jest zapłacić odsetki ustawowe za cały okres zwłoki.

## § 115

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Zasady ustalania udziału członków w pożytkach w działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych środków określa Rada Spółdzielni.

## § 116

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1/ naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych
- 2/ naprawy okien i drzwi,
- 3/ naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6/ malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka spółdzielni.

4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię za dodatkową odpłatnością zainteresowanego członka – poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

5. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust.1 stanowią podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni i obejmują:

- 1/ naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
  - gazowej – bez urządzeń odbiorczych;
  - elektrycznej, wodociągowej, ciepłej wody do indywidualnego licznika pomiarowego – bez urządzeń odbiorczych;
  - kanalizacyjnej w częściach wspólnych do trójnika w pionie głównym;
- 2/ naprawy i wymiany centralnego ogrzewania wspólnego (tj. ogrzewania dla całego lub części

budynku) wraz z grzejnikami .

6. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, o których mowa w ust. 5 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

### **§ 117**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości takiego lokalu.

4. W przypadku przekształcania 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.

### **D. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**

### **§ 118**

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

### **IX. Przepisy przejściowe i końcowe.**

### **§ 119**

(skreślony)

### **§ 120**

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział pozostałej części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni dokonywany jest między obecnych i byłych członków proporcjonalnie do wielkości udziałów i długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

### **§ 121**

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego Statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Powyższy jednolity tekst Statutu uchwalony dnia 29 czerwca 1995 r. uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałami:

Zebrania Przedstawicieli z dnia 17 czerwca 1999r., 15 czerwca 2000r., 26 czerwca 2003r., 22 czerwca 2006 r.,

Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 29 listopada 2007 roku (zmiany Statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku w dniu 10 kwietnia 2009r.).

Walnego Zgromadzenia (uchwała nr 9), odbytego w częściach: I – 21.06.2010r., II – 22.06.2010r., III – 24.06.2010r., IV – 23.06.2010r. przerwana i kontynuowana 16.02.2011r., V – 26.06.2010r., VI – 28.06.2010r., VII – 25.06.2010 r., VIII – 18.06.2010r. i kolegium z dnia 22.02.2011r. (zmiany Statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku postanowieniem z dnia 27.04.2011r i z dnia 13.06.2011r.)

Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 8) odbytego w 7 częściach w dniach od 11.06.2012r. do 19.06.2012r. i kolegium z dnia 27.06.2012r. (zmiany Statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku postanowieniem z dnia 25.10.2012 r.).

Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 10A) odbytego w 5 częściach w dniach 28.05.2013r., od 03.06.2013r. do 06.06.2013r. i kolegium z dnia 13.06.2013r. (zmiany Statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku, postanowieniem z dnia 25.09.2013 r.)

Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 10a, 10b, 10c) odbytego w 4 częściach w dniach od 02.06.2014r. do 04.06.2014r., 11.06.2014r. i kolegium z dnia 17.06.2014r. (zmiany Statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku, postanowieniem z dnia 21.08.2014 r.)

Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 10, 10A, 10B, 10C, 10D, 10F, 10G, 10H, 10I, 10J, 10L, 10M) odbytego w 5 częściach w dniach od 25.05.2015r. do 29.05.2015r., 09.06.2015r. i kolegium z dnia 16.06.2015r. (zmiany Statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku, postanowieniem z dnia 24.08.2015r.)

Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 8 i 8A) odbytego w 4 częściach w dniach 9.06.2017r, 12-13.06.2017, 19.06.2017r. i kolegium z dnia 26.06.2017r. (zmiany Statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku postanowieniem z dnia 26.09.2017r.)

Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 9) odbytego w 4 częściach w dniach od 11.06.2018r. do 14.06.2018r. i kolegium z dnia 26.06.2018r. (zmiany Statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku postanowieniem z dnia 29.08.2018r.)

Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 9 i 9a) odbytego w 3 częściach w dniach od 19.09.2022r. do 21.09.2022r. i kolegium z dnia 03.10.2022r. (zmiany statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku postanowieniem z dnia 18.11.2022r.)

Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 8) odbytego w 3 częściach w dniach od 26.06.2023r. do 28.06.2023r. i Kolegium z dnia 10.07.2023r. (zmiany statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku postanowieniem z dnia 07.08.2023r.)

Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 9, 9A, 9B, 9C) odbytego w 3 częściach w dniach od 26.06.2024r. do 28.06.2024r. i Kolegium z dnia 10.07.2024r. (zmiany statutu zostały zarejestrowane w KRS w Gdańsku postanowieniem z dnia 30.08.2024r.)