

**STATUT**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich**  
**ul. Leśna 22**

**Tekst jednolity**

**uchwalony przez Walne Zgromadzenie  
Członków w dniu 28.05.2018.roku uchwałą  
nr 10/2018 obowiązujący od 16.08.2018 roku**

## SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I - Postanowienia ogólne .....	4
ROZDZIAŁ II - Członkowie Spółdzielni .....	10
A. Członkostwo w Spółdzielni .....	10
B. <i>(wykreślony)</i> .....	13
C. Prawa i obowiązki członków .....	13
D. Ustanie członkostwa .....	17
E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	20
ROZDZIAŁ III - Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych .....	22
1. Postanowienia ogólne .....	22
2. Budowa lokali .....	22
3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni .....	26
A. <i>(wykreślony)</i> .....	26
B. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu .....	26
4. Zamiana lokali .....	27
5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz w dzierżawie .....	27
ROZDZIAŁ IV - Tytuły prawne do lokali .....	28
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	28
A. Powstanie prawa .....	28
B. Wkład mieszkaniowy .....	29
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .....	30
D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego .....	31
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	34
3. Prawo odrębnej własności lokalu .....	36
A. Umowa o budowę lokalu .....	36
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	39
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	40
D. Inne przypadki przeniesienia własności lokali .....	40
ROZDZIAŁ V - Gospodarka Spółdzielni .....	41
1. Postanowienia ogólne .....	41
2. Zasady zarządzania nieruchomościami .....	44
2.1. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni .....	44
2.2. Nieruchomości wspólne, w których Spółdzielnia posiada co najmniej jeden	

samodzielny lokal .....	45
2.3. Wspólnoty Mieszkaniowe .....	48
3. Ustalenie i wnoszenie opłat za używanie lokali .....	49
4. Zasady korzystania z lokali .....	52
ROZDZIAŁ VI - Organy Spółdzielni .....	54
1. Postanowienia ogólne .....	54
2. <i>(wykreślony)</i> .....	55
3. Walne Zgromadzenie .....	56
4. Rada Nadzorcza .....	70
5. Zarząd .....	75
6. <i>(wykreślony)</i> .....	77
7. Rady Osiedli .....	78
ROZDZIAŁ VII - Postanowienia końcowe .....	79

# ROZDZIAŁ I

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### §1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piekarach Śląskich, zwana dalej „Spółdzielnią” prowadzi działalność na podstawie przepisów: ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze, innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

### §2

1. Siedzibą Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich jest miasto Piekary Śląskie.
2. Adres Spółdzielni Mieszkaniowej : 41-940 Piekary Śląskie, ul. Leśna 22.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.

### §3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

Nr PKD "2007"	Opis działalności
35.30.Z	Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych
41.10.Z	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

41.20.Z	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
42.99.Z	Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane
43.11.Z	Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
43.12.Z	Przygotowanie terenu pod budowę
43.21.Z	Wykonywanie instalacji elektrycznych
43.22.Z	Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych
42.21.Z	Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych
43.29.Z	Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
43.31.Z	Tynkowanie
43.32.Z	Zakładanie stolarki budowlanej
43.33.Z	Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian
43.34.Z	Malowanie i szklenie
43.39.Z	Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
43.91.Z	Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych
43.99.Z	Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
46.18.Z	Działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży pozostałych określonych towarów
47.99.Z	Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami
60.20.Z	Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych
64.99.Z	Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
68.10.Z	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
68.20.Z	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

68.31.Z	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
68.32.Z	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
81.10.Z	Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
81.30.Z	Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni
82.11.Z	Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura
82.99.Z	Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana
90.04.Z	Działalność obiektów kulturalnych
93.13.Z	Działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej
96.09	Pozostała działalność usługowa gdzie indziej niesklasyfikowana

3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni może realizować poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu również dla osób nie będących członkami Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,

- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, rekreacyjnej i informacyjnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
- 10) produkcja i dystrybucja ciepła,
- 11) załatwianie spraw formalnych związanych z reemisją programów telewizyjnych i radiowych bądź nadawania programu własnego,
- 12) budowanie domów w zabudowie szeregowej lub wolnostojących w celu sprzedaży w różnych etapach budowy,
- 13) wynajmowanie osobom fizycznym i prawnym lokali i nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni lub współwłasność znajdujących się w jej władaniu,
- 14) budowanie lub nabywanie urządzeń pomocniczych i gospodarczych (np. parkingi, hydrofornie, place zabaw) oraz lokali użytkowych i garaży,
- 15) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
- 16) wydzierżawianie gruntów będących we władaniu Spółdzielni lub będące w jej użytkowaniu wieczystym z przeznaczeniem uzyskiwanych pożytków na cel określony w statucie,
- 17) prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni,
- 18) wydawanie bezpłatnej okresowej gazety informacyjnej dla członków Spółdzielni,
- 19) prowadzenie strony internetowej Spółdzielni,
- 20) prowadzenie działalności remontowo-budowlanej oraz usług w tym zakresie dla członków Spółdzielni oraz innych podmiotów.

#### § 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 Spółdzielnia może:

- 1) prowadzić działalność inwestycyjną,
- 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 3) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków Spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
- 4) prowadzić Dom Kultury oraz Klub Osiedlowy,
- 5) prowadzić Zakład Budowlano-Remontowy,
- 6) prowadzić Zakład Ciepłowniczy,
- 7) prowadzić pogotowie spółdzielcze oraz grupy konserwatorów,
- 8) prowadzić inną działalność gospodarczą bezpośrednio związaną z celem działania Spółdzielni.

2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której w § 4 ust. 1 pkt. 8 jest Rada Nadzorcza.
3. Dla realizacji zadań określonych w § 4 ust. 1 Spółdzielnia może tworzyć oraz zrzeszać się w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji gospodarczych oraz społecznych zajmujących się problemami mieszkalnictwa.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie kierując się zasadami rachunku ekonomicznego.
5. Uzyskane efekty z innej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na obniżenie kosztów eksploatacji i remonty zasobów mieszkaniowych oraz na poprawę warunków zamieszkiwania swoich członków i inne cele statutowe na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
6. Spółdzielnia chroni interesy członków Spółdzielni przed praktykami monopolistycznymi dostawców towarów i usług.

## §5

Ilekcrc w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

1. „*Spółdzielni*” - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Piekarach Śląskich,
2. „*statucie*” - rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich ,
3. „*Zarządzie*” - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich,
4. „*Radzie*” - rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich,
5. „*członku*” - rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich
6. „*ustawie*” - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
7. „*lokalu*” - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali,
8. „*lokalu o innym przeznaczeniu*” - rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż,
9. „*spółdzielczych prawach do lokali*” - rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
10. „*wartości rynkowej lokalu*” - rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami,
11. „*ekspektatywie*” - rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa własności ”),



12. „*osobie bliskiej*” - rozumie się przez to zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
13. „*użytkownika lokalu*” - rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najem,
14. „*lokalu zamiennym*” - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni,
15. „*nieruchomości wspólnej*” - należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku osób posiadających tytuły prawne do lokali,
16. „*powierzchni użytkowej lokalu*” - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek,
17. „*pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej*” - należy przez to rozumieć dochody :
  - z najmu lub dzierżawy gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej
  - z najmu lub dzierżawy pomieszczeń i innych części budynku stanowiących współwłasność wszystkich właścicieli lokali,
  - z wieszania na ścianach budynku reklam,
  - z parkowania na parkingu usytuowanym na działce wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej, itp.
18. „*powierzchnia mieszkalna*” - należy rozumieć: powierzchnię określoną w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali w oparciu o art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
19. „*osobie ubiegającej się*” – należy rozumieć osobę ubiegającą się o zawarcie umowy o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

## ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### A. Członkostwo w Spółdzielni

#### §6

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a w szczególności:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu oraz jej małżonek, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

## §7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 53 ust. 4, w przypadkach przewidzianych § 53 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa § 53 ust.1 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 53 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 53 ust.1 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

## §8

Zarząd podejmuje uchwałę :

- 1) o wpisaniu osób wymienionych w § 6 ust. 2 i 3 statutu do rejestru członków, nadając im numer członkowski wynikający z kolejności rejestru,
- 2) o przyjęciu w poczet członków osoby wymienione w § 6 ust.4, nadając im numer członkowski wynikający z kolejności rejestru.

## §9

1. Osoby wymienione w § 6 ust. 2 i 3 statutu nie składają deklaracji członkowskich oraz nie uiszczają wpisowego i udziału.
2. Osoby, którym przysługuje odrębna własność lokalu i ubiegają się o przyjęcie w poczet członków składają deklarację członkowską. Nie uiszczają wpisowego ani udziału.
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego - a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym.
4. Do osób, które nabyły członkostwo w Spółdzielni do dnia 08.09.2017 roku stosuje się przepisy dotychczasowe. Członek taki 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.

## §10

1. Przyjęcie w poczet członków osób o których mowa w § 6 ust. 4 statutu powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## §11

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest prowadzić rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania oraz numer PESEL (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę, NIP/REGON), zmiany tych danych, datę wpisania do rejestru albo przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia lokalu, członkostwa i jego ustania, a także winien zawierać wykaz zaległości członków wobec Spółdzielni związanych z użytkowaniem mieszkania lub z innych tytułów.
2. Prawo przeglądania rejestru członków przysługuje: członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka lub Spółdzielni.
3. Osoby przeglądające rejestr składają pisemną deklarację przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych

## §12

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków osób wymienionych w § 6 ust. 4, Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet członków powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, posiadająca odrębną własność lokalu lub jej współmałżonek, którym odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

## **B. Wpisowe i udziały.**

### §13 (wykreślony)

### §14

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział (udziały) osobie uprawnionej. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Dotyczy to osób przyjętych w poczet członków do dnia 08.09.2017r.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, w terminie jednego miesiąca od daty zatwierdzenia tego sprawozdania, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

## **C. Prawa i obowiązki członków.**

### §15

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do:
  - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
    - a) o budowę lokalu
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
  - 3) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
  - 4) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i żądać rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
  - 5) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa, dobrymi obyczajami albo mających na celu pokrzywdzenie członka w sposób i w terminach określonych w statucie,

- 6) zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez organy Spółdzielni z powodu niezgodności z prawem, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie ich członków w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 7) korzystania z wszelkich urządzeń, pomieszczeń wspólnych i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
- 8) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat z wyszczególnieniem składników związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 9) zaznajomienia się z rozliczeniem za ostatni rok obrachunkowy dla nieruchomości, w której zamieszkuje:
  - a) ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
  - b) ewidencji i rozliczenia wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
- 10) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali na drodze sądowej,
- 11) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu – nieodpłatnie,
- 12) otrzymania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni, uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 13) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 14) osobistego udziału z głosem (stanowiącym) decydującym w części Walnego Zgromadzenia, do której członek został zaliczony,
- 15) zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
- 16) zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
- 17) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w statucie i zamieszczania porządku obrad oznaczonych spraw,
- 18) przeglądania rejestru członków, a także własnych akt członkowskich,
- 19) korzystania z innych praw określonych w statucie.

3. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się lub odpłatnym otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 12 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zaznajomić lub których kopię chce otrzymać. Zarząd Spółdzielni wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni od dnia złożenia wniosku, jeżeli dokumenty te dotyczą roku bieżącego. Jeżeli dokumenty dotyczą lat ubiegłych to termin ten wynosi 30 dni.

4. Zarząd Spółdzielni 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 i zawierać uzasadnienie.

5. Zarząd Spółdzielni może także odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) - zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

6. Członek, któremu Zarząd odmówił wydania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć odwołanie do Rady Nadzorczej w trybie § 28 Statutu w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma Zarządu lub może złożyć bezpośrednio wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

7. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 12 pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Zarząd na podstawie kalkulacji.

8. Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową powszechnie dostępną ([www.smpiekary.pl](http://www.smpiekary.pl)), na której udostępnia:

- 1) statut Spółdzielni,
- 2) regulaminy obowiązujące w Spółdzielni,
- 3) uchwały i protokoły obrad :
  - Zarządu,
  - Rady Nadzorczej,
  - Walnego Zgromadzenia,
- 4) protokoły z lustracji,
- 5) roczne sprawozdania finansowe po zatwierdzeniu przez WZ,
- 6) plan remontów nieruchomości i sprawozdanie z wykonania,

- 7) informacje o organizowanych przez Spółdzielnię przetargach,
  - 8) inne ważne informacje dot. bieżącej działalności dla członków i użytkowników lokali.
9. W dokumentach udostępnianych na stronie internetowej zamieszczone są informacje o cechach danych osobowych w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych.
10. Dokumenty wymienione w ust. 8 poz. od 3 do 6 dostępne będą tylko członkom Spółdzielni na podstawie kodów dostępu. Osobom nie będącym członkami Spółdzielni, na podstawie kodów dostępu dostępne będą dokumenty wymienione w poz. 5 i 6.

## §16

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów - a w szczególności regulaminu porządku domowego - oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *(wykreślony)*
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni - do 20 dnia każdego miesiąca,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów w przypadku członków przyjętych w poczet do dnia 08.09.2017 r.
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, oraz utrzymywać czystość na klatce schodowej,
- 8) korzystać z lokalu i części wspólnej budynku lub nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystanie z budynku (nieruchomości) przez innych mieszkańców,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 10) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji. Z dokonanych czynności Spółdzielnia sporządza protokół podlegający doręczeniu osobie korzystającej z lokalu
- 11) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,



- b) 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, jeżeli nie wykonały we własnym zakresie prac należących do ich obowiązków,
  - c) kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytów kontrolnych wskazań tych urządzeń,
  - d) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 12) *(wykreślony)*,
- 13) członkowie oczekujący tj. członkowie nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni, obowiązani są wnosić w terminie do 31 marca każdego roku opłatę roczną na pokrycie kosztów administracyjnych Spółdzielni, w tym powiadomień o wolnych lokalach oraz posiedzeniach Walnego Zgromadzenia. Wysokość opłaty ustalać będzie Rada Nadzorcza,
- 14) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w statucie.

#### **D. Ustanie członkostwa.**

##### **§17**

#### **1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:**

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 66 Statutu.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku

utruty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### §18

1. Jedynie członek, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia. W uzasadnionych przypadkach na wniosek członka Spółdzielni Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia.
2. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia.

#### §19

*(wykreślony)*

#### §20

*(wykreślony)*

#### §21

*(wykreślony)*

#### §22

*(wykreślony)*

#### §23

*(wykreślony)*

#### §24

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni.

#### §25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. W przypadku zaległości w opłatach, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej

osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

6. Roszczenie, o którym mowa w ust. 5, 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.

7. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.

8. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

9. Przepisy ust. 7 i 8 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

## E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

### §26

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpoznaje się sprawy ze stosunku członkostwa w sprawach dotyczących:
  - 1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, którym przysługuje odrębna własność lokalu,
  - 2) dokonania wpisu do rejestru członków.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne:
  - 1) Od uchwał zastrzeżonych dla Zarządu w sprawach określonych w ust.1 - jako pierwszej instancji - służy członkowi prawo odwołania do Rady Nadzorczej - jako drugiej instancji.
  - 2) *(wykreślony)*
3. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są załatwiane w formie pisemnej.
4. Spółdzielnia jest obowiązana udzielić członkowi odpowiedzi na kierowany przez niego do Spółdzielni wniosek - w terminie 1 miesiąca.
5. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.
6. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpatrzenia w danej instancji.

### §27

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 28 statutu i o skutkach niezachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.
5. O podjęciu uchwały i wysłaniu korespondencji Spółdzielnia powinna w miarę możliwości powiadomić członka Spółdzielni pocztą elektroniczną, o ile członek podał Spółdzielni adres tej poczty.

## §28

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 27 statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie na najbliższym jej posiedzeniu, ale nie później niż w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. W sprawach wymienionych w § 26 ust.1 zainteresowany członek ma prawo popierać złożone swoje odwołanie na posiedzeniu Rady Nadzorczej i powinien być zawiadomiony listem poleconym o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu .
5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

## §29

*(wykreślony)*

## §30

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
  2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
- W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## **ROZDZIAŁ III**

### **ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH**

#### **1. Postanowienia ogólne**

##### **§31**

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne dla osób ubiegających się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz osób, o których mowa w pkt.1 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz osób, o których mowa w pkt.1 prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) zbywać na rzecz osób określonych w pkt. 1 prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 5) wynajmować osobom zainteresowanym lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) w ramach możliwości realizować zamiany lokali mieszkalnych,
- 7) budować lokale mieszkalne i użytkowe w celu ich sprzedaży.

#### **2. Budowa lokali**

##### **§32**

Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.

##### **§33**

1. Przed rozpoczęciem inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji na podstawie regulaminu rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
- 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
- 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych

wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),

4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,

5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),

6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkańców z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (tzw. atrakcyjność),

7) zasady odpowiedzialności finansowej członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).

2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

#### §34

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach: wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego, ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 35 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez osobę ubiegającą się zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.

4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

### §35

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
  - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
  - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu,
  - 3) umowy o przeniesienie własności gruntu zabudowanego domkiem jednorodzinny lub garażem,
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

### §36

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 35 ust. 2 statutu, a ponadto:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub 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 kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
  - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z osobą ubiegającą się starają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
  - 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, osoba ubiegająca się wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych osób ubiegających się, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 33 statutu.



### §37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba ubiegająca się lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
  - 3) uchyła się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć osobie ubiegającej się albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Osoba ubiegająca się może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
  - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 20 % wartość budowy,
  - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości osób ubiegających się, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z osobą ubiegającą się zamieszkania w budowanym lokalu) osoba ubiegająca się nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez osobę ubiegającą się następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 1 miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

### **3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni**

#### **A. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa.**

§38

*(wykreślony)*

#### **B. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu**

§39

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 53 ust. 1 oraz ust. 3.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby wygrywającej przetarg jest wpłata przez nią wartości rynkowej lokalu na konto Spółdzielni.
4. Przez „wartość rynkową lokalu”, o której mowa w ust. 3, należy rozumieć wartość lokalu ustaloną zgodnie z postanowieniem § 5 pkt 10 statutu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 25 ust. 5 Statutu,
  - 2) osoba, o której mowa w § 53 ust. 1 oraz ust. 3, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### **4. Zamiana lokali**

##### **§40**

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w statucie.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek Spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku Spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

##### **§41**

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

#### **5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz w dzierżawie**

##### **§42**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącymi członkami Spółdzielni.

##### **§43**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**ROZDZIAŁ IV**  
**TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

**1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

**A. Powstanie prawa**

§44

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie ubiegającej się na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. 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.

§45

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 36 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 37 statutu.

## **B. Wkład mieszkaniowy**

### **§46**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust.1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

### **§47**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

### **§48**

1. Wnoszenie zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Różnica pomiędzy wymaganym wkładem mieszkaniowym a wniesionymi zaliczkami może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego - określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 33 statutu.

### **§49**

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygąsło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 57 ust. 2 - 4 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

**C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu  
mieszkalnego**

§50

*(wykreślony)*

§51

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

2. *(wykreślony)*

§52

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. *(wykreślony)*

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§53

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 25 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 45, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 zamieszkiwała

z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 99.

5. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

6. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do Spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

#### **D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego**

##### §54

1. *(wykreślony)*

2. *(wykreślony)*

3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.

4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o której mowa w ust. 3 lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.

5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez

następną osobę, z którą zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### §55

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 54 statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

#### §56

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:

1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, o których mowa w § 51, albo o których mowa § 52 albo którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o prawo ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie postanowień § 53 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 57-58 statutu.

Dotyczy to w szczególności:

a) spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,

b) spadkobierców zmarłego członka Spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,

c) byłego członka Spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni do dnia 08.09.2017 roku, albo na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka Spółdzielni, o których mowa w § 53 ust.1 statutu.

2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 39 statutu.



2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej 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.

3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, nie potrąca się przypadającej na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową wraz z odsetkami, o których mowa w § 46 statutu. 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 § 99 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

#### §57

1. W sytuacjach przewidzianych w § 56 ust. 1 pkt 1 statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

2. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.

3. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się niespłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo.

4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub jego część, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

#### §58

1. Rozliczenia, o których mowa w § 57 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.

2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo chyba, że osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

4. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o którym mowa w § 56 ust. 2 oraz w § 57, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

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

### **§59**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. 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.

### **§60**

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

### **§61**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 64 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## §62

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust.1, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, a nie wskażą, która z nich będzie członkiem to Spółdzielnia występuje do wszystkich osób o zgodne wskazanie przez nich osoby, która będzie członkiem Spółdzielni. Jeżeli osoby te nie złożą zgodnego wniosku, to Spółdzielnia wyznacza im termin nie dłuższy niż 12 miesięcy do rozstrzygnięcia przez sąd, kto będzie członkiem Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## §63

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 99 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## §64

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

## §65

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

### **3. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### **A. Umowa o budowę lokalu**

## §66

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 36 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 37 statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez tę osobę tych warunków umowy, bez spełnienia, których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Postanowień niniejszego paragrafu nie stosuje się do umów zawartych przez Spółdzielnię jako dewelopera w myśl § 3 ust 3 pkt. 5 oraz § 31 pkt. 7 statutu.

## §67

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 66 statutu, po stronie członka Spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### §68

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 36 i 66 statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### §69

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### §70

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego - określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 33 statutu.

#### §71

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, po potrąceniu kar umownych przewidzianych w umowie.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany

albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez osobę ubiegającą się, z którą zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### §72

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba ubiegająca się, z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 71 ust. 1 statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### §73

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie osoby ubiegającej się Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Jeżeli kilku uprawnionych złoży wnioski o przyjęcie ich w poczet członków, to Spółdzielnia wyznacza im 3 - miesięczny termin na złożenie zgodnego wniosku wskazującego osobę mającą zostać członkiem Spółdzielni. Jeżeli osoby te nie złożą zgodnego wniosku, to Spółdzielnia wyznacza im termin nie dłuższy niż 12 miesięcy do rozstrzygnięcia przez sąd, kto będzie członkiem Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### §74

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które posiadają lokale w obrębie danej nieruchomości, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej

nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### §75

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 99 statutu, 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej lub większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości .

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

#### §76

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 46 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 § 99 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### §77

1. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 76 ust.1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nieprzekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

### **C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### **§78**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 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 § 99 statutu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§79**

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 statutu, członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### **D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu**

#### **§80**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.



## **ROZDZIAŁ V**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **1. Postanowienia ogólne.**

##### §81

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Były członek nie ma prawa do funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni.

##### §82

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarowania, opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

##### §83

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich wniesionych do dnia 08.09.2017 roku i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z części nadwyżki bilansowej oraz z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
  - 6) fundusz remontowy, powstający między innymi z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni,

właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

7) fundusz na spłatę kredytów i odsetek.

8) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów,

2. Inne fundusze niż określone w ust. 1 mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.

3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. od 1 do 7 określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### §84

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

2. 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.

#### §85

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowią nadwyżkę bilansową.

2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona w szczególności przeznaczona na:

1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków z rozliczeniem na m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej wg stanu na 31 grudnia roku rozliczeniowego,

2) zwiększenie funduszu zasobowego nie mniej niż 5%,

3) zwiększenie funduszu remontowego.

#### §86

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:

- funduszu udziałowego,
- funduszu na spłatę kredytów i odsetek,
- funduszu remontowego mienia.

2. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## §87

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, 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 nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

## §88

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości, przez biegłego rewidenta księgowego, a następnie podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia raz na trzy lata podlega badaniu lustracyjnemu pod względem legalności, gospodarności i rzetelności jej działania. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie. Lustrację wykonuje Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu oraz protokół

z przeprowadzonej lustracji, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

## **2. Zasady zarządzania nieruchomościami**

### **§89**

Spółdzielnia zarządza:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami wspólnymi, w których posiada co najmniej jeden samodzielny lokal stanowiący własność Spółdzielni, z wyjątkiem sytuacji określonych w art. 24<sup>1</sup> oraz w art. 26 ustawy,
- 3) wspólnotami mieszkaniowymi, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> oraz w art. 26 ustawy a także innymi wspólnotami mieszkaniowymi na podstawie zawartej z nimi umowy o zarządzanie.

### **2.1 Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni**

#### **§90**

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni - rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
- 3) nieruchomości niezabudowane /drogi, chodniki ,place, tereny zielone/,
- 4) tereny pod zabudowę,

2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatacyjnym, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków) za wyjątkiem terenów pod zabudowę.

3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt.1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na częściowe pokrycie wydatków na działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz na częściowe zasilenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mienia Spółdzielni obciążają wszystkich członków, osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właścicieli lokali będących i nie będących członkami Spółdzielni.

Paragraf 92 ust.1 statutu w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stosuje się odpowiednio.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne w obrębie danej administracji (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali nieruchomości, położonych w granicach danej administracji.

## **2.2 Nieruchomości wspólne, w których Spółdzielnia posiada co najmniej jeden samodzielny lokal**

### §91

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o „nieruchomości wspólnej”, przez taką nieruchomość rozumie się:

- nieruchomość zabudowaną, jednym lub wieloma budynkami mieszkalnymi,
- stanowiącą przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- w której została ustanowiona odrębna własność co najmniej jednego lokalu,
- zarządzaną na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Nieruchomość wspólna stanowi podstawową jednostkę gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

### §92

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 91 ust. 3 statutu, zalicza się w szczególności:

- 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
- 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
- 3) koszty ubezpieczenia budynku,
- 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
- 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
- 6) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,

- 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
- 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody do części wspólnych,
- 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków do części wspólnych,
- 10) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
- 11) koszty konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej i domofonowej,
- 12) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
- 13) koszty konserwacji instalacji gazowej,
- 14) koszty konserwacji instalacji elektrycznej,
- 15) koszty eksploatacji hydroforni,
- 16) koszty deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji,
- 17) koszty konserwacji skrzynek pocztowych,
- 18) koszty zarządzania nieruchomościami,
- 19) koszty wynagrodzeń organów samorządowych Spółdzielni (Rady Nadzorczej i jej komisji oraz Rady Osiedla),
- 20) odpisy na fundusz remontowy,
- 21) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych.

2. Finansowanie remontów realizowane jest odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości,
- 3) pomocą finansową z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

3. Każda nieruchomość, która otrzymała pomoc finansową z funduszu remontowego mienia Spółdzielni jest zobowiązana do zwrócenia tej pomocy wraz z kosztami jej udzielenia, a w przypadku wydzielenia się tej nieruchomości ze Spółdzielni lub przed objęciem tej nieruchomości przepisami ustawy o własności lokali - w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni.

3a. Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Dotyczy to również wartości ujemnych. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Do pożytków i innych przychodów danej nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności przychody z tytułu:

- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
- 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
- 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo - usługowe,
- 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
- 5) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.

5. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są: jeden metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej lokalu, osoby zamieszkałe w lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe - wskazania tych urządzeń.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości wspólnej pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 95 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

#### §93

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych bez względu na tytuł prawny do lokalu, zalicza się w szczególności:

- 1) koszty centralnego ogrzewania,
- 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
- 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 4) koszty wywozu nieczystości stałych,
- 5) *(wykreślony)*,
- 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
- 7) koszt opłaty za wieczyste użytkowanie oraz podatku od nieruchomości części wspólnych,
- 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.

2. Jednostką rozliczeniową kosztów podanych w ust. 1 jest: jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, jeden metr sześcienny, osoba zamieszkała w lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe - wskazania tych urządzeń.

#### §94

Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, zalicza się koszty utrzymania domu kultury i klubu osiedlowego oraz koszty prowadzonej w nich działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni i osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może zawrzeć ze Spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społecznych, kulturalnych i oświatowych.

## **2.3 Wspólnoty mieszkaniowe**

### **§95**

1. Przez Wspólnotę mieszkaniową należy rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości wspólnej, do której zarządzania stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 września 1994 r. o własności lokali.
2. Wspólnota mieszkaniowa nie ma osobowości prawnej, ale ma zdolność sądową (tzn. że może pozywać i być pozywana do sądu) oraz ma zdolność prawną (tzn. że może zaciągać zobowiązania i nabywać prawa).
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
5. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Dotyczy to również wartości ujemnych. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy, według stanu na dzień ustania członkostwa.
6. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
7. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 ustawy, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
8. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.



9. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

10. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

11. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 9, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 ustawy.

### **3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.**

#### **§96**

1. Wysokość stawek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielnia ustala i rozlicza indywidualnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 91 ust. 1 statutu.

2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, uchwała na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku ujętych w planie gospodarczym, sporządzanym z podziałem na poszczególne nieruchomości.

3. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy - określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### **§97**

W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:

- 1) ewentualne pożytki lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości,

- a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 2) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni:
- a) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 93 statutu,
  - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 92 ust. 1 statutu,
  - c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 90 ust. 4 i 5 statutu oraz kosztów zarządzania nieruchomością.
- 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 96 statutu .

#### §98

1. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością Spółdzielni.
2. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

#### §99

1. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w §§ 92-93 powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka lub osoby nie będącej członkiem po uzyskaniu tytułu prawnego do lokalu, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe, wydania go Spółdzielni i ustanowienia tytułu prawnego do lokalu na rzecz innego członka lub osoby nie będącej członkiem zgodnie z przepisami Statutu.
2. Opłaty zaliczkowe i wpłaty na fundusz remontowy powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 - go każdego miesiąca. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy spółdzielni.
3. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności z tytułu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia

opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. W przypadku opłat zależnych od Spółdzielni w terminie na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie i powiadomienia osób posiadających tytuł prawny do lokalu poprzez umieszczenie zawiadomienia o zmianie wysokości opłat w skrzynce pocztowej.

4. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat, bezpośrednio na drodze sądowej.

6. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 5 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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. Wpłaty z tytułów określonych w ust. 1 Spółdzielnia zalicza w pierwszej kolejności na odsetki i koszty postępowania sądowego, a w następnej kolejności na najstarsze zobowiązania wobec Spółdzielni z tych tytułów.

#### §100

Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 99 statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. O wysokości należnych odsetek Spółdzielnia powiadamia pisemnie użytkowników lokali co najmniej raz w roku.

#### §101

1. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności niekalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.

2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług - ustala Rada Nadzorcza.

#### **4. Zasady korzystania z lokali**

##### **§102**

Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind, anten zbiorczych, oraz do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku, (z wyjątkiem klatek schodowych, których sprzątnięcie należy do użytkowników lokali) a także otoczenia budynku.

##### **§103**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. 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.
3. 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.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu: dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

##### **§104**

1. 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.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do

lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal w rozumieniu § 5 ust. 14 statutu.

#### §105

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## ROZDZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI

### 1. Postanowienia ogólne.

#### §106

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) *(wykreślony)*
- 5) Rady Osiedli.

Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

#### §107

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

#### §108

1. Wybory do Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

#### §109

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, współnik lub

członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.

3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli obowiązani są - z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 - do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie Spółdzielni.

## **2. Zebranie Przedstawicieli**

*(wykreślony)*

§110

*(wykreślony)*

§ 111

*(wykreślony)*

§ 112

*(wykreślony)*

§ 113

*(wykreślony)*

§114

*(wykreślony)*

§115

*(wykreślony)*

§116

*(wykreślony)*

### 3. Walne Zgromadzenie.

#### §117

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika będącego członkiem Spółdzielni. Wymóg ten nie dotyczy współmałżonka członka, który nie musi być członkiem Spółdzielni. 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, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach to po rozpoczęciu każdej części przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną. Pełnomocnik nie może być wybrany do prezydium oraz komisji Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej. Ponadto, za zgodą Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części mogą w nim także uczestniczyć bez prawa głosu członkowie z innej części Walnego Zgromadzenia.
7. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej, obsługa prawna oraz obsługa techniczna i organizacyjna Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli zachowanie członka czy też jego pełnomocnika uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, osoba taka może być wyproszona z sali obrad za zgodą zebranych.

#### §118

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni.
- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach.
- 3) Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.



- 4) Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.
- 5) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 9) *(wykreślony)*
- 10) Uchwalanie zmian statutu Spółdzielni.
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
- 14) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

#### §118a

Rady Osiedli wybierane i odwoływane są na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia i są to wybory ostateczne.

#### §119

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 członków Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. Decyzję w sprawie odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
4. Członkowie Spółdzielni którzy przed Walnym Zgromadzeniem lub jego częścią poparli projekt uchwały, który znalazł się w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, mają prawo

wskazać jednego członka, który będzie mógł być obecny na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w celu zaprezentowania uzasadnienia projektu uchwały i będzie miał możliwość udzielania wyjaśnień dotyczących bezpośrednio zgłoszonego projektu uchwały, bez prawa głosowania na częściach do których nie należy zgodnie z § 119 ust. 3.

#### §120

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej, Rady Osiedli lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, składają do biura Zarządu Spółdzielni pisemny wniosek poparty przez co najmniej 20 członków o umieszczenie kandydata na liście wyborczej.

2. Do wniosku powinny być załączone następujące dokumenty:

- 1) pisemna zgoda osoby zgłoszonej na kandydowanie do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla,
- 2) oświadczenie o niekaralności kandydata,
- 3) oświadczenie, że kandydat nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni w myśl § 150 statutu oraz nie pozostaje w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej z kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu, a także, że nie posiada zobowiązań wobec Spółdzielni.
- 4) oświadczenie kandydata na członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla o wyrażeniu zgody na publikację jego danych osobowych na tablicach ogłoszeń w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, w siedzibie Zarządu, w Administracjach, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w wydawanej przez Spółdzielnię gazetce.

3. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej, Rady Osiedla lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków Spółdzielni na 30 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Kandydaci winni być zgłoszeni w terminie do 15 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia. Kandydatów do poszczególnych Rad Osiedli mają prawo zgłaszać ci członkowie, którzy zamieszkują na terenie działania danej Rady Osiedla.

4. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia. Ponadto listę kandydatów do organów spółdzielni Zarząd publikuje na stronie internetowej na co najmniej 14 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.

5. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów bez względu na miejsce zamieszkania w zasobach Spółdzielni, natomiast wybory do Rad

Osiedli dokonywane są spośród kandydatów zamieszkałych terytorialnie w obrębie działania danej Rady Osiedla.

#### §121

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz co najmniej 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. *(wykreślony)*

#### §122

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się członków Spółdzielni na piśmie poprzez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej, wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Zarządu, na klatkach schodowych, w Administracjach i stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. *(wykreślony)*
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

## §123

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, w siedzibie Zarządu, w Administracjach i na stronie internetowej Spółdzielni, a uprawnione instytucje w sposób określony w § 122 ust. 3 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## §124

1. *(wykreślony)*
2. W Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu - mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

## §125

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, członkowi Spółdzielni.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków - osób prawnych.

#### §126

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 122 i § 123 statutu..
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania lub jego części.

#### §127

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Jeżeli wśród członków Walnego Zgromadzenia lub jego części nie będzie chętnych do pełnienia funkcji Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego czy Sekretarza to funkcje te mogą pełnić członkowie Rady Nadzorczej.

#### §128

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
  - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
  - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad,
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

#### §129

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydialnego przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

### §130

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Nie może jednak skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.
3. Po ewentualnej zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

### §131

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:
  - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie minimum 3 osób,
  - b) uchwał i wniosków, w składzie minimum 3 osób,
  - c) wyborczą, w składzie minimum 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad),
2. Walne Zgromadzenie lub jego część może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków - osób prawnych
- 3a. Jeżeli wśród członków Walnego Zgromadzenia lub jego części nie będzie chętnych do pełnienia funkcji członków komisji wymienionych w ust. 1, to funkcje te mogą pełnić członkowie Rady Nadzorczej.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

### §132

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego oraz przepisami statutu,
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków i pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków - legitymują się odpowiednimi uprawnieniami czy też pełnomocnictwem,
- 2a) odczytanie listy pełnomocnictw,
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,

4) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,

5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

#### §133

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

1) przyjęcie zgłoszonych projektów uchwał i przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

2) przyjęcie zgłoszonych w toku obrad wniosków do organów Spółdzielni i przedstawianie ich Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

#### §134

Do zadań komisji wyborczej należy:

1) *(wykreślony)*

2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 120 ust. 2 statutu,

3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

#### §135

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

#### §136

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.

2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.

3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.

5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może skrócić czas wystąpienia.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

#### §137

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos, chyba że dotyczy to sprostowania wypowiedzi.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu: członkom Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

#### §138

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - 1) przerwę w obradach,
  - 2) ograniczenie czasu przemówień,
  - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
  - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
  - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,
  - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego,
  - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia lub jego części popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.



#### §139

Po wyczerpaniu listy mówców przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części, udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków w celu przedstawienia projektu uchwał.

#### §140

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedla. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części także w innych sprawach, jeśli zażąda tego co najmniej połowa członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.

#### §141

1. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.
2. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

#### §142

1. Przystępując do wyborów Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz Rady Osiedli przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 120 statutu.
2. *(wykreślony)*
3. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
4. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych, to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub

większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.

5. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc do urny wrzucają do niej swoje karty do głosowania.

6. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów.

7. *(wykreślony)*

8. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą ilość głosów.

8a. Do Rady Osiedla zostają wybrani ci spośród kandydatów, którzy na danej części Walnego Zgromadzenia, odpowiadającej zakresowi terytorialnemu działania Rady Osiedla, uzyskali w kolejności największą ilość głosów. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów do Rady Osiedla otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków tego organu, Przewodniczący zebrania przeprowadzi losowanie. Jeżeli Walne Zgromadzenie zwołane jest w częściach to losowanie zostanie przeprowadzone na danej części.

9. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia lub jego części.

10. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów do Rady Nadzorczej otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, Przewodniczący zebrania przeprowadzi losowanie. Jeżeli Walne Zgromadzenie zwołane jest w częściach to losowanie zostanie przeprowadzone na zebraniu przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia zwołanym w trybie § 146 ust. 2 statutu.

#### §143

1. Wnioski i opinie w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części.

2. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.

#### §144

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10-ciu lat.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących.

#### §145

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich części tego organu, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Wymóg ten nie dotyczy wyborów i odwołania członków Rad Osiedli. Rady Osiedli wybierane i odwoływane są na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia ze skutkiem ostatecznym.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których wymagana jest większość kwalifikowana, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, połączenia się Spółdzielni oraz zbycia nieruchomości.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli. Na wniosek połowy obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej połowa uprawnionych do głosowania.

6. Po odbyciu wszystkich części Walnych Zgromadzeń Zarząd Spółdzielni w obecności wszystkich przewodniczących i sekretarzy części Walnych Zgromadzeń zwanych Kolegium Walnego Zgromadzenia, stwierdza która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została podjęta przez Walne Zgromadzenie, która z uchwał takiego warunku nie spełniła oraz ustala listę rezerwową kandydatów do Rady Nadzorczej. W przypadku gdy w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą liczbę głosów o wyborze decyduje losowanie.
7. Posiedzenie określone w ust. 6 Zarząd zwołuje w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Zebrani przewodniczący i sekretarze dokonują wyboru przewodniczącego zebrania.
8. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Spółdzielnia informuje członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni - w ciągu 21 dni od dnia zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

#### §146

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Zebrania.
2. Jeżeli Walne Zgromadzenie zwołane jest w częściach, Zarząd Spółdzielni zwołuje w ciągu 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia wszystkich przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego zwane dalej Kolegium Walnego Zgromadzenia.
3. O czasie, miejscu i celu zebrania Kolegium Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru.
4. Zebranie otwiera prezes Zarządu w celu dokonania wyboru przewodniczącego zebrania.
5. Wyboru przewodniczącego Kolegium dokonuje się spośród przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.
6. W zgłaszaniu kandydatów i w głosowaniu na przewodniczącego Kolegium biorą udział przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
7. Wybrany przewodniczącym Kolegium zostaje ten kandydat, który w głosowaniu jawnym otrzymał największą ilość głosów.
8. Przewodniczący Kolegium prowadzi zebranie, przydziela uczestnikom odpowiednie zadania i dokonuje ustalenia kolejności czynności w celu stwierdzenia, które uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie, a które nie zostały podjęte.
9. Jeżeli w porządku obrad znajdują się wybory do Rady Nadzorczej lub Rad Osiedli, to po zakończeniu wszystkich czynności sporządza się protokół, który winien być podpisany przez

wszystkich obecnych przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz powinien zawierać m.in.:

- a) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
- b) łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- c) osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję,
- d) wyniki wyborów ostatecznych do Rad Osiedli na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
- e) jeżeli Walne Zgromadzenie w danym roku wyborczym odbędzie się w jednej części, wówczas to Walne dokonuje wyboru członków do wszystkich Rad Osiedli.

10. Protokoły Walnego Zgromadzenia lub jego części są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

11. Na protokół Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach składają się poszczególne protokoły wszystkich części i protokół obrad Kolegium.

12. Przewodniczący wybrany w trybie ust. 5 otwiera również pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w danym roku wyborczym.

13. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbędzie się w jednej części to przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w danym roku wyborczym.

#### §147

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

3. 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.

4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

#### **4. Rada Nadzorcza.**

##### §148

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono, w następujących wysokościach:
  - 1) Przewodniczący Rady - 100% wynagrodzenia,
  - 2) członkowie Rady będący przewodniczącymi komisji oraz członkowie Prezydium Rady - 85% wynagrodzenia,
  - 3) członkowie Rady nie będący przewodniczącymi komisji - 52,5% wynagrodzenia,
  - 4) *(wykreślony)*
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymują wynagrodzenia określonego w ust. 4., jeżeli nie uczestniczyli w co najmniej jednym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu - bez względu na przyczynę.
6. Zgodnie z art. 58 Prawa spółdzielczego, członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## §149

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie zostanie podzielone na części, zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej następuje w trybie przewidzianym w § 120 statutu.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do ostatniej części Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 121 statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
4. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa Spółdzielni,
  - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
5. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej na jego miejsce zostaje powołana osoba z listy rezerwowej.
6. Wybór członków Rady Nadzorczej na daną kadencję stwierdza Kolegium Walnego Zgromadzenia na podstawie zsumowanych wyników głosowania zawartych w protokołach komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
7. *(wykreślony)*
8. *(wykreślony)*
9. *(wykreślony)*
10. *(wykreślony)*
11. *(wykreślony)*
12. *(wykreślony)*
13. Przewodniczący Kolegium prowadzi zebranie i dokonuje ustalenia kolejności czynności w celu stwierdzenia wyboru członków Rady Nadzorczej przydzielając uczestnikom zebrania odpowiednie zadania.
14. *(wykreślony)*
15. Protokół po przeczytaniu i akceptacji przez Przewodniczącego i wszystkich uczestników Kolegium podpisują wszyscy przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
16. *(wykreślony)*

## 17. (wykreślony)

### §150

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni.
2. W skład Rady 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, a także osoby zajmujące kierownicze stanowiska lub będące członkami Rad Nadzorczych firm świadczących usługi na rzecz naszej Spółdzielni.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
5. Przez działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni rozumie się działalność gospodarczą związaną z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi oraz budowaniem i sprzedażą domów wielorodzinnych, jednorodzinnych, garaży oraz lokali użytkowych.

### §151

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych - ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Wybór biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.



6. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
  7. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
  8. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
  9. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie.
  10. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  11. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawianie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
  12. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
  13. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
  14. Zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym z prezesem i jego zastępcami.
  15. Ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
  16. Uchwalanie regulaminów Zarządu oraz Rad Osiedli, a także innych z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu.
  17. Uchwalanie zasad:
    - tworzenia i gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni, a w szczególności udziałowym, zasobowym, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, wkładów zaliczkowych, na spłatę kredytów i odsetek, funduszem remontowym nieruchomości i mienia Spółdzielni,
    - porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie technicznego utrzymania lokali oraz budynków,
    - przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz na zbycie nieruchomości gruntowych,
    - rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali,
    - przyjmowania i rozpatrywania skarg oraz wniosków,
- Ustalanie opłat z tytułu :
- kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni,
  - kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych,
  - odpisu na fundusz remontowy,

- opłat na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

18. *(wykreślony)*

19. Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.

20. *(wykreślony)*

21. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej i członka Rady Osiedla w pełnieniu czynności w przypadku gdy :

a) narusza przepisy: Ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu oraz regulaminów,

b) swoim zachowaniem powoduje destrukcję pracy Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.

22. Podejmowanie - na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.

23. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

24. Ustalanie liczby Rad Osiedli, ich skład ilościowy, zakres terytorialny, zasady działania oraz tryb obradowania.

25. Zatwierdzanie funduszu płac.

26. Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.

27. Uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni.

28. *(wykreślony)*

29. *(wykreślony)*

30. Podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.

31. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.

## §152

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

2. W skład innych komisji stałych lub czasowych mogą być wybrane osoby nie będące członkami Rady Nadzorczej. Osobom tym, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono - pod warunkiem uczestniczenia w co najmniej jednym posiedzeniu komisji w danym miesiącu.

3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu wyboru członków komisji, obradowania i podejmowania wniosków dla Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawierają regulaminy tych komisji, uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### §153

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### §154

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust.2, jeżeli została podjęta w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady Nadzorczej ustalonej na okres trwającej kadencji - w tym przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy - i za jej przyjęciem opowiedziała się większość członków Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach porządkowych oraz głosowania w sprawach personalnych (wybory), podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w ust. 3.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### 5. Zarząd

#### §155

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
  - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
  - 5) *(wykreślony)*
  - 6) *(wykreślony)*
  - 7) zawieranie z osobami ubiegającymi się umów:
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- d) o przeniesienie własności domów lub lokali,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
  - 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
  - 12) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 63 ust. 2 i § 75 ust. 2 statutu.
  - 13) wyznaczanie lokali do najmu, określanie kryteriów wyboru najemców oraz zawieranie umów najmu.
  - 14) *(wykreślony)*
  - 15) Uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Rady Nadzorczej.
  - 16) organizowanie przetargów na roboty i usługi.
3. *(wykreślony)*

#### §156

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego dwóch zastępców wybieranych przez Radę Nadzorczą z nieograniczonej liczby kandydatów w drodze konkursu.
2. Prezes Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje t.j. odpowiednie wykształcenie wyższe (techniczne, ekonomiczne, prawne), doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością zagadnień spółdzielczości mieszkaniowej. Rada Nadzorcza może określić inne wymagania niezbędne przy wyborze Prezesa.
3. Pozostali członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie wyższe lub średnie zgodne do zakresu czynności, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej.

#### §157

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innym osobom pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu Spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 155 ust. 2 statutu.
4. Postanowienia ust. 1-3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### §158

1. Oświadczenie woli składają za Spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### §159

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### **6. Zebranie Grup Członkowskich**

#### §160

*(wykreślony)*

#### §161

*(wykreślony)*

#### §162

*(wykreślony)*

## 7. Rady Osiedli

### §163

1. Rada Osiedla jest organem doradczo-opiniodawczym właściwej administracji Spółdzielni, w sprawach dotyczących gospodarowania zasobami mieszkaniowymi wchodzącymi w skład danej administracji.
2. Wybory do Rady Osiedla dokonuje się zgodnie z § 118a, 120 i 146 statutu. Kadencja Rady Osiedla trwa 4 lata. Dotyczy to również Rad Osiedla wybranych przez Walne Zgromadzenie w 2013 roku.
3. Utrata mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, zamiany mieszkania na położone na innym osiedlu oraz odwołania przez organ, który dokonał wyboru - większością 2/3 głosów.
  - 3a. Zawieszenia w czynnościach członka Rady Osiedla dokonuje Rada Nadzorcza z przyczyn określonych w § 13a Regulaminu Rady Nadzorczej
4. Za udział w posiedzeniach Rady Osiedla jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono, w następujących wysokościach:
  - 1) Przewodniczący Rady Osiedla - 30% wynagrodzenia, pod warunkiem przewodniczenia w co najmniej jednym posiedzeniu Rady Osiedla w danym miesiącu,
  - 2) członkowie Rady Osiedla – 10 % wynagrodzenia, pod warunkiem uczestniczenia w co najmniej jednym posiedzeniu Rady Osiedla w danym miesiącu.
5. Jeśli członek Rady Osiedla jest także członkiem Rady Nadzorczej, to wynagrodzenie określone w ust. 4 wypłaca się mu niezależnie od wynagrodzenia otrzymywanego za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej.

**Rozdział VII**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§164

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
3. Zmiana statutu wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Tekst jednolity statutu obejmuje zmiany statutu uchwalone przez:

1. Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17.06.2010 roku uchwałą nr 13/2010.
2. Walne Zgromadzenie Członków odbyte w częściach, w dniach: 11.06.2013 r., 12.06.2013r., 13.06.2013 r., 18.06.2013 r., 19.06.2013 r., przyjęte uchwałą nr 8/2013 w dniu 20.06.2013 roku.
3. Walne Zgromadzenie Członków odbyte w częściach, w dniach: 20.05.2014 r., 21.05.2014r., 22.05.2014 r., 27.05.2014 r., 28.05.2014 r., 29.05.2014 r., przyjęte uchwałą nr 10/2014 w dniu 03.06.2014 roku.
4. Walne Zgromadzenie Członków odbyte w częściach, w dniach: 17.05.2018 r., 18.05.2018r., 21.05.2018r., 22.05.2018r., 23.05.2018r., 24.05.2018r., przyjęte uchwałą nr 9/2018 w dniu 28.05.2018 roku.

Zmiana statutu wymieniona w punkcie 1 została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego KRS 133609 w dniu 27.09.2010 roku, zmiana wymieniona w punkcie 2 została wpisana w dniu 07.10.2013 roku, zmiana wymieniona w punkcie 3 została wpisana w dniu 13.10.2014 roku, natomiast zmiana wymieniona w punkcie 4 została wpisana w dniu 16.08.2018 roku.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śl. odbytego w sześciu częściach w dniach 17, 18, 21, 22, 23 i 24.05.2018 roku.	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śl. odbytego w sześciu częściach w dniach 17, 18, 21, 22, 23 i 24.05.2018 roku.
<b>Józef Ogrodnik</b> ..... Sekretarz I części Walnego Zgromadzenia	<b>Klaudia Kleszniew</b> ..... Przewodnicząca I, III, IV, V i VI części Walnego Zgromadzenia
<b>Klaudia Kleszniew</b> ..... Sekretarz II części Walnego Zgromadzenia	<b>Rudolf Szernich</b> ..... Przewodniczący II części Walnego Zgromadzenia
<b>Katarzyna Machecka</b> ..... Sekretarz III części Walnego Zgromadzenia	
<b>Grzegorz Karnabal</b> ..... Sekretarz IV części Walnego Zgromadzenia	
<b>Danuta Karmańska</b> ..... Sekretarz V części Walnego Zgromadzenia	
<b>Marta Respondek</b> ..... Sekretarz VI części Walnego Zgromadzenia	

.....  
Przewodniczący Zebrania  
Przewodniczących i Sekretarzy  
Walnego Zgromadzenia wszystkich części

Z-ca Prezesa Zarządu  
Dyrektor d/s Ekonomicznych  
Główny Księgowy  
*Celina Syc*

Z-ca Prezesa Zarządu  
Dyrektor  
d/s Nieruchomości i Remontów  
*Grzegorz Baron*

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
*Andrzej Zysdek*

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich