

Załącznik do Uchwały Nr 2.../2024 Walnego Zgromadzenia Członków  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie  
z dnia 14 grudnia 2024 r.

# STATUT

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZEDWIOŚNIE”

### W NAŁĘCZOWIE

z dnia 18 czerwca 2018 r.

(zmieniony Uchwałą Nr 2.../2024 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Przedwiośnie” w Nałęczowie z dnia 14 grudnia 2024 r.)



Tekst jednolity Statutu przyjęty Uchwałą Nr 2.../2024 Walnego Zgromadzenia Członków  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie z dnia 14 grudnia 2024 r.





# I POSTANOWIENIA OGÓLNE

## §1

Spółdzielnia nosi nazwę: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZEDWIOŚNIE” w Nałęczowie i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

## §2

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

## §3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Sp-nia.
  - a) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych
  - b) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
  - c) wynajmuje członkom, a także innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz miejsca w wielostanowiskowych lokalach garażowych lub na parkingach
3. Spółdzielnia działając w interesie swoich członków:
  - a) prowadzi gospodarkę zasobami lokalowymi oraz zarządza majątkiem własnym lub majątkiem stanowiącym własność jej członków,
  - b) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - c) buduje domy mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, oraz garaże wielostanowiskowe (w tym na sprzedaż)
  - d) może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,
  - e) może prowadzić działalność kulturalnooświatową,
  - f) może prowadzić działalność gospodarczą, przeznaczając dochody uzyskane z takiej działalności oraz działalności wymienionych powyżej, na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych lub inne wymienione w statucie.

## §4

Działalność Sp-ni wymieniona w §3 statutu zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) może być zakwalifikowana do następujących działów :

- 1) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - 68.32.Z PKD,
- 2) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – 41.20.Z PKD,

3) Działalność obiektów kulturalnych – 90.04.Z PKD,

4) Kierowanie w zakresie działalności związanej z ochroną zdrowia, edukacją, kulturą oraz pozostałymi usługami społecznymi, z wyłączeniem zabezpieczeń społecznych - 84.12.Z PKD

5) Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych – 47.11.Z PKD

## §5

1. Spółdzielnia może zakładać lub przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, innymi organizacjami gospodarczymi, organizacjami pozarządowymi oraz członkami Spółdzielni - osobami prawnymi.  
W szczególności Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego i cywilnego, a także zawierać umowy w przedmiocie wspólnych przedsięwzięć budowy zasobów mieszkalnych i użytkowych.

## §6

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dn. 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.) zwanej dalej „Prawem spółdzielczym”, oraz ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 845), zwanej dalej ustawą, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

## II. CZŁONKOWIE.

## §7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§7<sup>1</sup>

Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§7<sup>2</sup>

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Przepisy §7 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§8

1. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności jest złożenie deklaracji członkowskiej . Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja zawiera jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną, jej nazwę i siedzibę
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.



4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarządu zainteresowana osoba powinna zostać powiadomiona niezwłocznie na piśmie.
5. W przypadku decyzji odmownej przyjęcia w poczet członków należy podać uzasadnienie tej decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
6. Odwołanie powinno być rozpoznane w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna i nie podlega dalszemu zaskarżeniu.

## §8<sup>1</sup>

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
  - a) ich imiona i nazwiska,
  - b) miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
  - c) nr PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz nr KRS lub NIP,
  - d) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
  - e) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - f) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - g) datę ustania członkostwa,
  - h) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.



### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

#### A. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

## §9

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli,
3. z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”,
4. prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,

5. prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
6. prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
7. prawo do otrzymania kopii sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów posiedzeń organów Spółdzielni,
8. prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
9. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.

### §10

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- a) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany ,
- b) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- c) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia,
- d) uiszczać opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca, którego opłata dotyczy,
- e) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, w szczególności zawiadomić o zmianie adresu do doręczeń. W przypadku braku takiego zawiadomienia pisma kierowane na adres podany w deklaracji, mają skutek doręczenia,
- f) na żądanie Spółdzielni udostępnić zajmowany lokal w celu usunięcia awarii, wykonania koniecznych robót remontowych, modernizacyjnych lub przebudowy,
- g) utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie technicznym.

## **B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.**

### §11

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub zasadności zmian opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka, o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
6. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

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

##### **A. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.**

### **§12**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
  - a) ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni ,
  - b) ustanowić prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni , a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym
  - c) wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu.
2. W przypadkach i na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni - Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu również

osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

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

### **§13**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać wyłącznie osobie fizycznej i należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

9. 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.

### **§14**

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

- a) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny gruntu,
- b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- c) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego,

- które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- d) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - e) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - f) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
  - g) określenie terminu zakończenia inwestycji
  - h) termin ostatecznego zakończenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.
2. Osoba o której mowa w ust.1 wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek osoba o której mowa w ust. 1 jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## §15

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w §14 ust. 1 pkt b, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## §16

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

- 121
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. 1 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z w art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

#### §17

Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

- a) wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
- b) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

#### §18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi 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 USM, 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 uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym

mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

### §19

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ,
  - b) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków- spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek.

### §20

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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

### §20<sup>1</sup>

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków , spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , które przysługiwało obojgu małżonkom , przypada drugiemu małżonkowi.
2. Zapis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

### §21

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu o zamianę mieszkań.

## C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

### §22

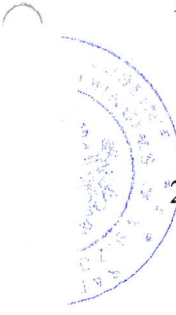
1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.

- 125
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
  4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna,

### §23

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste.

### §24

- 
1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
  2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
  3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu o którym mowa w art.7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### §25

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

### §26

1. Po wygaśnięciu własnościowego prawa do lokalu osoby którym przysługiwało to prawo— oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy.  
Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. 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.

3. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 2, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

### §27

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do jednej lub kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości we wnoszeniu opłat, o których mowa w art.4 ust.1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### §28

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## D. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI.

### §29

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków, zawiera umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie,
  - b) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - d) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - e) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,

- NR 8
- f) terminy wpłat wkładu budowlanego.
3. Osoba o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jej lokal.
  4. 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 jego lokal.
  5. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.

### §30

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

### §31

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki — przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

### §32

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez osobę o której mowa w art.18ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### §33

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w §29 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie -najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

### §34

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

### §35

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do jednej lub kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości we wnoszeniu opłat, o których mowa w § 10, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## E. NAJEM LOKALI.

### §36

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi, umowy najmu lokalu.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, dokonuje Zarząd zgodnie z obowiązującym regulaminem przetargu.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość opłat, czas trwania, przedmiot najmu określają postanowienia umowy zawartej z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.

## V. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.

### §37

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Opłaty winny być uiszczane co miesiąc, do ostatniego dnia miesiąca, którego opłata dotyczy. Decydująca jest data wpływu na konto Spółdzielni.

7. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem opuszczenia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni lub następnego członka.

8. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

9. O zmianie wysokości opłat Sp-nia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w ust. 1-3 i 5 co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.

10. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w ust. 1 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

11. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

12. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie. Członek obowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.

## VI. USTANIE CZŁONKOSTWA.

### §38

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 § 14 lub 29 statutu;
  - 7) zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 8) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa dokonanego przez właściciela lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b Prawa spółdzielczego dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
  3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

### §39

1. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### §40

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

### §41

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

## VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

### §42

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

### §43

1. Wybory organów Spółdzielni, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, liczba 2,3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu także następuje w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci według ilości uzyskanych w wyborach głosów.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## A. WALNE ZGROMADZENIE.

### §44

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Sp-ni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części walnego zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu Członków mogą uczestniczyć goście zaproszeni przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą Spółdzielni.
5. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji w których Spółdzielnia jest zrzeszona, Przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone.
7. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta . Osoby, z których pomocy korzysta członek , nie są uprawnione do zabierania głosu.

### §45

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy;
  - a) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
  - b) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - c) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - 1)rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
    - 2)rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - d) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
  - e) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - f) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej

wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

- g) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - h) wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy i decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
  - i) uchwalanie zmian statutu,
  - j) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
    - l) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
  3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
  4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
    - a) Rady Nadzorczej,
    - b) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni, Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
  5. W przypadkach wskazanych w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

#### §46

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie informacji w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych i w biurze Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez

członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

- a) Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
  - b) Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
4. Uchwały są podejmowane większością głosów bez względu na liczbę obecnych, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej. Większość kwalifikowana wymagana jest:
- a) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
  - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią i o odwołaniu członków Rady Nadzorczej.
5. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie. W głosowaniu tajnym dokonuje się wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni, a także udziela się absolutorium każdemu z członków Zarządu oddzielnie. Na żądanie 1/10 obecnych, Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, objętych porządkiem obrad.

§47

- 1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
- 2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
- 3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
- 4. Członek Spółdzielni oraz Zarząd Spółdzielni mogą wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
- 5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§48

Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni lub inny delegowany członek Rady.

- 1. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia Członków w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesora.



Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład prezydium.

#### §49

Po dokonaniu wyboru prezydium, przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad.

Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność spraw w porządku obrad.

#### §50

Członkowie i pełnomocnicy członków obecni na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni wybierają ze swego grona:

Komisję skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest:

- a) sprawozdanie czy listy obecności członków oraz ich pełnomocników są kompletne,
- b) dokonywanie – na zarządzanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków – obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowania.

Komisję uchwał i wniosków w składzie 3 osób dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu Członków do decyzji.

Komisję wyborczą w składzie 3 osób, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków przewidziano wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni, zadaniem tej komisji jest ustalenie list kandydatów do Rady.

Komisję statutową w składzie 3 osób, których zadaniem jest przygotowanie tekstu statutu i regulaminów uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków.

#### §51

Każda Komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo wnieść do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia do stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia Członków Sp-ni.

#### §52

Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia Członków.

Przewodniczący komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie z czynności komisji i przedstawiają wnioski.

#### §53

Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego

Zgromadzenia Członków otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzeniem nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

1. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
2. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas dla przemówień. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już, przemawiała.
4. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania w szczególności dotyczące:
  - a) głosowania bez dyskusji,
  - b) przerwania dyskusji,
  - c) zamknięcia listy mówców,
  - d) ograniczania czasu przemówień,
  - e) zarządzania przerw w obradach,
  - f) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos mówiący - jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

5. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków do komisji wnioskowej w ustalonym czasie.

#### §54

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem.

#### §55

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków mogą zapadać jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków spółdzielni w terminach i w sposób określony w statucie.
2. W głosowaniu oblicza się ilość oddanych głosów za i przeciw bez ilości wstrzymujących się od głosowania. Przy ustalaniu większości bierze się pod uwagę jedynie głosy oddane za i przeciw. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.

## §56

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni zgłaszają do komisji wyborczej, spośród członków spółdzielni, członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu Członków w terminie wyznaczony przez przewodniczącego Zebrania, zgłaszanie powinno zawierać:
  - imię i nazwisko kandydata
  - imię i nazwisko zgłaszającego
2. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu Członków należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu Członków, na wezwanie przewodniczącego, składają ustne oświadczenie co do zgody na kandydowanie.
3. Komisja wyborcza przygotowuje alfabetyczną listę kandydatów, którzy wraz z zgodą na kandydowanie w sposób określony w ust. 2.

## §57

Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą.

Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjnej.

Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna, przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.

Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Przy równej ilości głosów o wyborze decyduje II tura wyborów dokonana pomiędzy tymi kandydatami z zachowaniem wcześniej ustalonych wymogów.

## §58

Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności komisji skrutacyjnej.

## §59

Postanowienia § 63 i 64 mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazd Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

## §60

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.

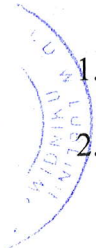
**§61**

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

**§62**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Wolnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni powinien zawierać datę, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych bilansów i zatwierdzonych planów. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw niej. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

**§63**

- 
1. Każdy członek Spółdzielni ma prawo przeglądania protokołu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
  2. O podjętych uchwałach oraz treści uchwał regulujących stosunki między członkami a Spółdzielnią – Zarząd Spółdzielni powinien zawiadomić członków przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Sp-ni w ciągu 14 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

**B. RADA NADZORCZA.**

**§64**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

**§65**

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 3 do 7 osób, wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie, wyłącznie spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
2. Kadencja Rady trwa 3 lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.  
Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.  
W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu

na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej organów, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:

a) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

b) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w pkt. a

W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu ryczałt nie będzie wypłacany. Nie przysługuje ryczałt w miesiącu, w którym nie odbywają się posiedzenia.

## §66

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy;

a) uchwalanie planów gospodarczych i finansowych

b) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- podejmowanie uchwał w sprawie funduszy celowych

c) wybór i odwołanie członków Zarządu Spółdzielni,

d) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

e) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

f) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

g) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

h) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

i) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu (w głosowaniu tajnym), lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

k) uchwalanie regulaminów Zarządu i porządku domowego,

l) uchwalenie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,

m) uchwalenie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,

n) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,

o) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu, podjętych w pierwszej instancji w sprawach między członkami a Spółdzielnią,



- p) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy lokali i garaży,
- r) ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu,
- s) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w administrację zleconą obcych budynków,
- t) podejmowanie uchwał w przedmiocie wykorzystania środków z funduszu zasobowego,
- u) podejmowanie uchwał o rozpoczęciu inwestycji budowlanych.

**§67**

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

**§68**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeby komisje, ustalając zakres ich działalności. Przewodniczący, Zastępca i Sekretarz oraz przewodniczący komisji tworzą Prezydium Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Praca w Radzie Nadzorczej jest odpłatna zgodnie z § 65 ust.3 statutu.

**§69**

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy jej członków. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
2. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Zarządu oraz zawieszenia członków Rady w czynnościach, oraz spraw, dla których wymóg tajności przewiduje Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie,
3. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

**C. ZARZĄD.**

**§70**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym Prezesa oraz Zastępcy Prezesa, a w przypadku składu 3-osobowego także Członka Zarządu.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

4. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nie udzielenia mu absolutorium.

#### §71

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### §72

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

1. podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
2. sporządzanie projektów planów gospodarczych i finansowych oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
4. zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
5. sporządzanie rocznych sprawozdań ze swojej działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
8. udzielenie pełnomocnictw.

#### §73

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowi Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, ma skutek prawny względem Spółdzielni.

### VII Rozliczenia wkładów.

#### Rozliczenie z tytułu wkładów mieszkaniowych

#### § 74

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację

ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. 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 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) osoba, o której mowa w 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
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. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, 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.

11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do lokalu, jest nieważna.

#### § 75

Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

#### § 76

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami i kosztami postępowań.

#### § 77

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### **Rozliczenie z tytułu wkładów budowlanych.**

#### § 78

W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w § 79, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

#### § 79

1. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### § 80

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.

#### § 81

W przypadku gdy rozwiązanie umowy, o której mowa w § 80 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.

§ 82

Jeżeli rozwiązanie umowy o której mowa w § 80 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu i wpływ środków od następcy.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§83

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoich członków.
2. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona w szczególności przeznaczona na:
  - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
  - b) zwiększenie funduszu remontowego
  - c) zwiększenie funduszu zasobowego.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.  
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.
5. Spółdzielnia tworzy:
  - a) fundusze własne:
    - udziałowy;
    - zasobowy
    - wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
    - fundusz remontowy
  - b) fundusze celowe .  
Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień 9 września 2017 r. tj. na dzień wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze
6. Spółdzielnia może tworzyć inne niż wymienione wyżej fundusze nie obciążające

kosztów jej działalności.

7. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określone są w ich regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

#### §84

1. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe oraz sporządza roczne sprawozdanie finansowe na podstawie zasad zawartych w ustawie o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w sposób określony przepisami ustawy o rachunkowości.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zebranie Członków.

### X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

#### §85

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845) oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

#### §86

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie w dniu 18 czerwca 2018 r., z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

*Aktualny tekst jednolity Statutu został przyjęty Uchwałą Nr ...../2024 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie z dnia 14 grudnia 2024 r. i uwzględnia zmiany wprowadzone do Statutu tą Uchwałą.*

*Borzona Gałbina*

**SEKRETARZ**

Walnego Zgromadzenia

*Melgonał Wosi-Abiula*

**PRZEWODNICZĄCY**

Walnego Zgromadzenia



SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD  
W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU  
VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego  
stwierdza, że niniejszy odpis statutu zgodny  
jest z jego oryginałem zachowanym w aktach Rej.

LU.VI.N5-Rej.KRS.951,251,932

KRS.0000.147.592

Świdnik, dnia 05.03.2025 R.

Kasprzak

KK

P.O. sekretarz sądu