

STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
"USTRONIE"

(tekst jednolity)

*Radom 2024*

# **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

## **ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „USTRONIE” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie: ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - zwaną dalej usm, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, innych ustaw oraz niniejszego statutu i regulaminów.

### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest: Radom ul. Wyścigowa 19.
- 1<sup>1</sup>. Spółdzielnia składa się z 5 jednostek administracyjnych :
  - Jednostka „A” – ul. PCK, Grenadierów, Komandosów, Gagarina, Placowa, Staroopatowska
  - Jednostka „B” – ul. Sandomierska
  - Jednostka „C” – ul. Osiedlowa
  - Jednostka „M” – ul. Świętokrzyska, Młodzianowska, Południowa, Gajowa, Wiejska
  - Jednostka „P” – ul. Jana Pawła, Cisowa, Lipska, Wyścigowa, Czackiego, Ostrowiecka, Armii Krajowej, Św. Brata Alberta.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia posługuje się znakiem według załącznika Nr 1 do niniejszego Statutu.
4. Spółdzielnia może używać skrótu S.M. „Ustronie”.

### **§ 3**

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i innych organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

## **ROZDZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

### **§ 4**

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

### **§ 5**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) skreślony
  - 2) skreślony

- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
- 1) skreślony
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, również na rzecz dzieci i młodzieży, w tym organizowanie wypoczynku letniego,
  - 9) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
  - 10) wdzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 11) zaciąganie kredytów na działalność bieżącą oraz na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni.
  - 12) Zagospodarowywanie terenów zieleni.

## § 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 2<sup>1</sup>) zarządza nieruchomościami wspólnot na podstawie art. 27 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako zarząd powierzony lub na podstawie zawartych umów ze wspólnotami powstałymi na mocy uchwały właścicieli (art. 24<sup>1</sup> usm) oraz z mocy ustawy ( art. 26 usm.) zgodnie z § 5 ust. 2 pkt. 7 Statutu.
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

## § 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.

3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## § 8

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie.
4. Regulamin rozliczania kosztów inwestycji uchwała Rada Nadzorcza.

## DZIAŁ II.

### CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

#### ROZDZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

## § 9

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3<sup>2</sup> pkt. 5 i 6 usm,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4.
  - 1) Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
  - 2) Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
  - 3) Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Przepisy 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> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup>usm.

6.

- 1) Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
- 2) Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.
- 3) Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w pkt.1) i 2).

## § 10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5) i 6),
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) złożenia pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli ta gotowość została zgłoszona przez osobę uprawnioną przed upływem 12 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, z zastrzeżeniem pkt 6),
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm.

## § 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, PESEL, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, NIP), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów do 9 września 2017r., wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany

danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa oraz datę utraty lub ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ II. TRYB I ZASADY POWSTAWANIA CZŁONKOSTWA ORAZ PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

### § 12

1. Członkostwo właściciela lokalu powstaje, na mocy Uchwały Zarządu podjętej na podstawie złożonej deklaracji przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, PESEL, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, **adres do doręczeń elektronicznych, jeżeli posiada**, NIP, adres lokalu oraz stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się, dane kontaktowe: nr telefonu, e - mail, adres korespondencyjny, liczbę osób zamieszkujących w lokalu. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania właścicieli lokali w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. skreślony
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 1 miesiąca od dnia podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków - w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
7. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ekspektatywa własności następuje z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 10 pkt. 5) i 6). Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o nabyciu prawa w terminie 14 dni od daty nabycia.
8. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą dokonania zmian w rejestrze członków. Pismo informujące członka o decyzji Zarządu przekazuje się do akt członkowskich. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie miesiąca na wskazany przez nią adres.

9. Jeżeli okoliczności określone w § 10 zaistniały przed 09.09.2017 r. osoba niebędąca członkiem staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

### **§ 13**

skreślony

## **ROZDZIAŁ III. WPISOWE I UDZIAŁY**

### **§ 14**

Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku, nie wnoszą wpisowego i udziałów. Zgodnie z art. 1 ust 9 usm - przepisów Prawa spółdzielczego, dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

### **§ 15**

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka przed 9.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa, były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
2. Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi udziały w wysokości nominalnych wpłat, w terminie jednego miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem o którym mowa w ust.1.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. Udziały nie podlegają waloryzacji.
4. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### **§ 15<sup>1</sup>**

1. skreślony
2. Członek może rozporządzać swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę udziałów o których mowa w § 15 oraz o zwrot wkładów lub o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne.
3. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.

## **ROZDZIAŁ IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 16**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
  - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
    - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

- b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
  - 2) skreślony
  - 3) żądania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie, a także kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 4) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, sprawozdań rocznych, bilansów, wniosków polustracyjnych oraz informacji o ich realizacji,
  - 5) skreślony
  - 5<sup>1</sup>) skreślony
  - 6) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni,
  - 7) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio do sądu od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa,
  - 8) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 9) żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 10) żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 11) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
  - 12) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie prawa do lokalu, w trybie określonym w statucie,
  - 13) żądania zawarcia umowy:
    - a) **skreślony**
    - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - c) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - d) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
  - 14) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 15) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 16) korzystania z innych praw określonych w statucie,
  - 17) zgłaszania projektów uchwał oraz prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych oraz umów zawieranych z osobami trzecimi w przypadkach wskazanych w art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego, w szczególności: Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli



naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane 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. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Koszty wydania odpisów dokumentów, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 3) z wyjątkiem statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
- 3<sup>1</sup>. Członek zainteresowany otrzymaniem odpisów dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3) zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których odpisy chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.
- 3<sup>2</sup>. Zaznajamianie, o którym mowa w ust. 1 pkt 4) oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia wydawania kserokopii tych dokumentów.
4. Członek zobowiązany jest:
  - 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) skreślony
  - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni,
  - 4) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
  - 7) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
  - 8) na żądanie osoby upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne w celu przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii oraz w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dokonania koniecznych przeglądów a także w celu kontroli lokalu odnośnie liczby zamieszkujących osób i tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania,
  - 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
  - 10) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
  - 11) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,

- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 15) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ V. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 17**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu o którym mowa w § 18,
  - 2) śmierci członka, lub ustania osoby prawnej o których mowa w § 21,
  - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
  - 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 5) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 i art. 26 usm.
  - 1) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> usm, 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. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
  - 2) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.
  - 3) W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 i 2 Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu Zarządu na podstawie dokumentacji potwierdzającej ustanie członkostwa, dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie miesiąca na wskazany przez nią adres.

### **§ 18**

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka, za zgodą Zarządu okres wypowiedzenia może zostać skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia – zgodnie z art. 63 i następnę KC.

#### **§ 19**

1. Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa następuje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm.
2. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu lub udziały w tych prawach oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

#### **§ 20**

skreślony

#### **§ 21**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania. Skreślenia dokonuje Uchwałą Zarząd Spółdzielni na podstawie stwierdzenia ww. okoliczności w oparciu o dokumenty.

#### **§ 22**

skreślony

#### **§ 22<sup>1</sup>**

skreślony

#### **§ 23**

skreślony

#### **§ 23<sup>1</sup>**

skreślony

#### **§ 24**

skreślony

## **DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 25**

1. Organami Spółdzielni są:
  - A. Walne Zgromadzenie
  - B. Rada Nadzorcza
  - C. Zarząd
  - D. skreślony
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. B, C, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członek organu następuje także w głosowaniu tajnym przez organ, który go powołał.
3. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o których mowa w § 53 i 54 Statutu Spółdzielni.
4. Do organów Spółdzielni wybierani są kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale (kandydatowi).
6. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. A – C oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów, uchwalone na jego podstawie.

### **ROZDZIAŁ II. WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 26**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W obradach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie z pięciu jednostek osiedla:
  - Jednostka „A” – ul. PCK, Grenadierów, Komandosów, Gagarina, Placowa, Staroopatowska,
  - Jednostka „B” – ul. Sandomierska,
  - Jednostka „C” – ul. Osiedlowa,
  - Jednostka „M” – ul. Świętokrzyska, Młodzianowska, Południowa, Gajowa, Wiejska,
  - Jednostka „P” – ul. Jana Pawła, Cisowa, Lipska, Wyścigowa, Czackiego, Ostrowiecka, Armii Krajowej, Św. Brata Alberta.
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony

## § 27

1. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub może być reprezentowany przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
  - 1) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
  - 2) Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imiona i nazwisko mocodawcy, PESEL (w przypadku osoby prawnej NIP), numer członkowski, jego adres w zasobach Spółdzielni z którym związane jest jego członkostwo, imiona i nazwisko pełnomocnika, numer dowodu osobistego pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, datę i miejsce wystawienia pełnomocnictwa oraz musi być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa (w przypadku osoby prawnej podpisy i pieczęcie osób uprawnionych do reprezentacji).
  - 3) Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy oryginału pełnomocnictwa. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach.
  - 4) Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw także uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu, a sekretarz Prezydium Walnego Zgromadzenia informuje zgromadzonych o dodatkowym złożonym pełnomocnictwie, tak jak o pozostałych pełnomocnictwach.
- 2<sup>1</sup>. Pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu jako członek Prezydium lub Komisji oraz nie może być wybierany do Rady Nadzorczej.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ustawy nie może być wybierany do Rady Nadzorczej.
5. Członek, ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd.
7. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz obsługa ekspercka i techniczna uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu.
8. Obrady Walnego Zgromadzenia są nagrywane celem sporządzenia protokołu.

## § 28

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) skreślony
- 5) skreślony
- 6) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółdzielnię kredytów i innych zobowiązań,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 13) uchwalanie zmian Statutu,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 15) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 16) skreślony
- 17) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 19) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 20) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz ogłoszenie składu Rady Nadzorczej wybranej na nową kadencję,
- 21) skreślony

## § 29

Ogłoszenie składu Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 28 pkt 20) nie dotyczy uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w trakcie kadencji.

## § 30

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.

2. Zarząd zobowiązany jest do zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni także na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
- 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni,
- 3) skreślony,
- 4) skreślony.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona albo Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

### § 31

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia pisemnie członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. – Zawiadomienie wraz z porządkiem obrad umieszcza się w siedzibie Spółdzielni, w administracjach poszczególnych jednostek, na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
- 2<sup>1</sup>. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia oraz, że kandydatur zgłoszonych po tym terminie nie bierze się pod uwagę. Zgłaszana kandydatura powinna być poparta przez co najmniej 50 członków Spółdzielni, którzy złożyli swój czytelny podpis na liście poparcia. Kandydat powinien co najmniej na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemną zgodę na kandydowanie, oświadczenie, o którym mowa w § 25 ust. 3, a także oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom i przestępstwo karno-skarbowe, oraz że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni. W przypadku nie spełnienia tych warunków zgłoszenie kandydata uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie zamieszcza się na karcie wyborczej.
3. 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<sup>1</sup> Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10

członków Spółdzielni. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

- 3<sup>2</sup> Za zachowanie terminów o których mowa w § 31 ust. 3<sup>1</sup> uważa się zgłoszenie żądań i projektów uchwał oraz poprawek przez ich złożenie najpóźniej ostatniego dnia terminu w biurze podawczym Spółdzielni do godziny 15<sup>00</sup>. Żądania i projekty uchwał oraz poprawki do projektów uchwał zgłoszone po terminie nie będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przygotowanie pod względem formalnym obejmuje weryfikację merytoryczną i podjęcie decyzji o umieszczeniu w porządku obrad. Uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom w terminie 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, poprawki zgłoszone przez członków Spółdzielni dotyczące zamieszczenia dodatkowych spraw w porządku obrad oraz projekty uchwał zgłoszone przez członków Spółdzielni podlegają zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą.

## § 32

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.
2. skreślony
- 2<sup>1</sup>. skreślony
- 2<sup>2</sup>. skreślony
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom, w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających. Wyjątek od tej zasady stanowi art. 49 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej.
5. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
  - a) o zmianie statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej, o zbyciu nieruchomości – 2/3 głosów oddanych,
  - b) o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze – 3/4 głosów oddanych.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium oraz wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.



7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

### § 32<sup>1</sup>

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym, oddzielnie na każdego członka Prezydium. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. W protokole Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte, a które nie, oraz nazwiska osób wybranych lub odwołanych z organów Spółdzielni wraz z wynikami poszczególnych głosowań.

### § 33

1. 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.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. 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.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w § 22<sup>1</sup> ust. 1 pkt b) Statutu.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 34

1. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Regulamin określa również tryb postępowania w przypadku, gdy zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwia prowadzenie obrad.
2. Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w Radomiu - uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu **24 maja 2024 r.** – **Uchwała Nr 9**- stanowi Załącznik Nr 2 do Statutu i jest jego integralną częścią.

### § 35

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien być podpisany przez Przewodniczącego Zgromadzenia i sekretarza w ciągu 30 dni od Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## ROZDZIAŁ III. RADA NADZORCZA

### § 36

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 37

1. Rada Nadzorcza składa się z 17 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

### § 38

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu lub Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej. 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.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### § 39

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

## § 40

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 17 spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, w sposób określony w § 31 ust. 2<sup>1</sup>.
5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą jednocześnie pełnić funkcji w Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczane nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej dla poszczególnych jednostek (odrębnie dla każdej jednostki) . Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Wyborczej.
- 7<sup>1</sup>. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie, proporcjonalnie do ilości członków poszczególnych jednostek osiedla:
  - Jednostka „A” – 5 członków
  - Jednostka „B” – 3 członków
  - Jednostka „C” – 4 członków
  - Jednostka „M” – 2 członków
  - Jednostka „P” – 3 członków.
8. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani z poszczególnych jednostek ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów oddanych na Walnym Zgromadzeniu. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
9. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, przeprowadza się wybory uzupełniające, w których biorą udział wyłącznie kandydaci uzyskujący równą liczbę głosów. Wybory uzupełniające przeprowadza się w sposób określony w przepisach poprzedzających.
10. Walne Zgromadzenie jednocześnie z wyborami do Rady Nadzorczej dokonuje także wyboru członków, którzy w przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed końcem kadencji wchodzi na jego miejsce do końca kadencji, w kolejności według ilości otrzymanych głosów z danej jednostki.
11. Szczegółowy sposób przeprowadzania wyborów członków Rady Nadzorczej określa regulamin Walnego Zgromadzenia, stanowiący załącznik Nr 2 do statutu, który jest integralną częścią statutu.

## § 40<sup>1</sup>

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona członkowie

Spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.

2. Zarząd Spółdzielni, o potrzebie zgłaszania delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków Spółdzielni na 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
3. Wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona są jawne. Uchwała zapada zwykłą większością głosów.
4. Do wyboru delegatów, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie postanowienia § 40 ust. 5,6,9 Statutu.
5. Na delegatów zostają wybrani ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów oddanych na Walnym Zgromadzeniu.
6. Szczegółowy sposób przeprowadzania wyborów delegatów określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### § 41

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów finansowo – gospodarczych, planów remontów i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
    - d) kontrolę wykonania planów finansowo – gospodarczych i planów remontów Spółdzielni,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
  - 10) uchwalenie regulaminu Zarządu,
  - 11) uchwalenie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,

- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
  - 13) żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 30 ust. 2 pkt 1 Statutu,
  - 14) skreślony
  - 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
  - 15<sup>1</sup>) podejmowanie uchwał ustalających wysokość opłat czynszowych i stawek najmu.
  - 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 17) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
  - 18) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
  - 19) uchwalenia zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
  - 20) uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 21) skreślony,
  - 22) skreślony
  - 23) podejmowanie uchwał w sprawie zmian wysokości obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - 24) skreślony,
  - 25) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego
  - 26) skreślony
  - 27) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
  - 28) podejmowanie na wniosek Zarządu uchwał w przedmiocie odstąpienia od dochodzenia wierzytelności odsetkowych należnych Spółdzielni, zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
  - 29) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości,
  - 30) opiniowanie wniosków Zarządu Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, jego członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 42

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.

5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Obrady Rady Nadzorczej są nagrywane celem sporządzenia protokołu.

#### § 43

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

#### § 44

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

#### § 45

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. W pracach komisji Rady mogą uczestniczyć za zgodą Rady Nadzorczej osoby nie będące członkami Rady z wyjątkiem Komisji Rewizyjnej.

#### § 45<sup>1</sup>

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
- 1<sup>1</sup>. Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej, pełniący funkcje w Prezydium Rady oraz Przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej otrzymują dodatkowe wynagrodzenie w wysokości:
  - Przewodniczący Rady Nadzorczej: 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
  - Z-ca Przewodniczącego, Sekretarz Rady Nadzorczej: 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
  - oraz Przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej: 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. **Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność jest usprawiedliwiona przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.**
3. **skreślony**

## § 46

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## ROZDZIAŁ IV. ZARZĄD

### § 47

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

### § 48

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym: Prezesa, Zastępcy Prezesa ds. Technicznych, i Głównego Księgowego – Członka Zarządu, wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes i członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Członków Zarządu, w tym prezesa, Rada Nadzorcza wybiera wyłącznie w drodze rozpisanego konkursu.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy –na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. skreślony
7. Przekazywanie czynności przez ustępujący Zarząd nowemu Zarządowi lub Radzie Nadzorczej dokonywane jest w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Obowiązek ten dotyczy również przekazywania funkcji przez poszczególnych członków Zarządu.

### § 49

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji - uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali,
  - 1<sup>1</sup>) podejmowanie czynności stwierdzenia: nabycia, utraty, ustania członkostwa,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 3<sup>1</sup>) zawieranie umów najmu oraz umów dzierżawy terenu
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawach skreślenia z rejestru członków w przypadku określonym w § 17 pkt 1) oraz §17 pkt 2)

- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6) **skreślony**
  - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 8) sporządzanie projektów planów finansowo – gospodarczych, planów remontów i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 12) udzielanie pełnomocnictw,
  - 13) **skreślony**
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, zgodnie z § 28 pkt 8,
  - 16) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i organami władzy samorządowej oraz z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 50**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
4. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej.

#### **§ 51**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 52**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.



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

## ROZDZIAŁ V. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

### § 53

1. skreślony
- 1<sup>1</sup>. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
- 1<sup>2</sup>. skreślony
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu. Czasowe pełnienie funkcji członka (członków) Zarządu przez osobę wyznaczoną z Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż przez okres 3 miesięcy.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej 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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

### § 54 – skreślony

### § 54<sup>1</sup>

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

## ROZDZIAŁ VI. – skreślony ( § 55- § 57)

### DZIAŁ IV.

#### POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

##### § 58

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Uchwała odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
- 4<sup>1</sup>. Odwołanie od negatywnie rozpatrzonego przez Zarząd wniosku rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i przesyła odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
- 4<sup>2</sup>. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
7. 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.
8. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## § 59

1. Uchwały organów Spółdzielni i dokumenty, których doręczenie przewiduje Statut, uważa się za doręczone w przypadku złożenia ich przez pracownika Spółdzielni do pocztowej skrzynki oddawczej adresata, oraz sporządzenia protokołu z tych czynności. Wyjątek stanowi zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia dokonuje się zgodnie z § 31 ust. 2 Statutu (poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni, w administracjach poszczególnych jednostek, na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni).
2. Spółdzielnia doręcza dokumenty oraz uchwały członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Dokumenty oraz uchwały zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
- 2<sup>1</sup>. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którzy złożyli w Spółdzielni pisemne oświadczenie, z prośbą o dostarczanie przez Spółdzielnię korespondencji na adres korespondencyjny poza zasobami Spółdzielni ponoszą dodatkową zryczałtowaną opłatę. Wysokość opłaty ustala Rada Nadzorcza.
3. Przed doręczeniem uchwał i dokumentów o których mowa w § 59 ust. 1 i w § 31 ust.2 każdorazowo zamieszcza się ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych dotyczące informacji w jakim okresie przedmiotowe dokumenty zostaną umieszczone w skrzynkach oddawczych.
4. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez umieszczenie informacji na stronie internetowej.

## § 60

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## **DZIAŁ V.**

### **PRAWA DO LOKALI**

#### **ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

## § 61

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie tego prawa spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) skreślony,
- 3) skreślony,

- 4) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni – prawa o które się ubiegają.
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 62**

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.
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 należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa z inną osobą jest nieważne.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.

### **§ 63**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

## § 63<sup>1</sup>

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych 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 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. 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.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.  
Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. 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 art. 16<sup>1</sup> usm,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat eksploatacyjnych, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wraz z odsetkami.  
Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
7. 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.

## § 64

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca

osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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.
4. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu, o której mowa w art. 2 ust 4 usm.

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.
5. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  6. 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.
  7. Przez określenie wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.
  8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

## § 65

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, byli małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu 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 usm.

### § 66

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W sytuacji, kiedy pozostały przy życiu małżonek uzyskał jako prawo wyłącznie mu przysługujące, wspólne dotychczas spółdzielcze prawo do lokalu –dziedziczeniu, zgodnie z zasadą związania tego prawa do wkładu mieszkaniowego - podlega jedynie wierzytelność z tytułu wkładu. Spadkobiercom zmarłego małżonka przysługuje roszczenie o zapłatę określonej sumy, tytułem spłaty za wkład wyłącznie względem małżonka, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

### § 66<sup>1</sup>

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, 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. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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 usm.

### § 67

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### ROZDZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### § 68

1. skreślony
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od dnia nabycia prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 69

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

§ 70 - skreślony

§ 71- skreślony

§ 72 - skreślony

§ 73

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 74 - skreślony

§ 75

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. Spadkobiercy obowiązani są wykazać swoje uprawnienia do odziedziczonego prawa w sądowym stwierdzeniu nabycia spadku.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio.

#### § 76

1. W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach eksploatacyjnych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu na podstawie art.16 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. 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. 4, 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 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.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 77

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy, w takim wypadku stosuje się przepis § 69 ust. 6.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 usm oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 78

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 77 ust. 2.

### § 79

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 przeznaczenie 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.

### § 80

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **ROZDZIAŁ IV. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM**

### § 81- skreślony

### § 82

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Osoba posiadająca prawa o których mowa w ust.1 jest członkiem Spółdzielni od chwili ich nabycia. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### § 83

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. skreślony

## **ROZDZIAŁ V. ODREBNA WŁASNOSĆ LOKALU**

### § 84

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.

#### **§ 85**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 84, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 86**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę o której mowa w § 84 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 84 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 84 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 87**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 84, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego, zawartego między osobą, o której mowa w § 84, albo nabywcą ekspektatywy własności a Spółdzielnią 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 tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 84, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 88

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

## § 89

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

## § 90

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 91

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 33 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 92

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

## § 93

Przepisy § 84 – 92 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **ROZDZIAŁ VI. NAJEM LOKALI**

### **§ 94**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
- 1<sup>1</sup>. Spółdzielnia może wynajmować lub oddawać do użytkowania także inne lokale mieszkalne – osobom, które są w danym lokalu zameldowane a nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych oraz naliczania opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą określoną w umowie kaucję, której wysokość określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 95**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych w regulaminie przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 usm.

## **DZIAŁ VI.**

### **PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

#### **ROZDZIAŁ I. ZAMIANA MIESZKAŃ – skreślony ( § 96- § 99)**

## **ROZDZIAŁ II. ZBYWANIE MIESZKAŃ**

### **§ 100**

1. Odzyskane przez Spółdzielnię lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym wystawiane są do przetargu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 *usm*, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikacją ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na oficjalnych stronach internetowych Spółdzielni.
3. Tryb zbycia tytułu prawnego do lokalu, odzyskanego przez Spółdzielnię określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **ROZDZIAŁ III. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **§ 101**

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

### **§ 102**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

### **§ 103**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
  - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu;
  - 2) 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 założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

**§ 104 – skreślony**

**§ 105 – skreślony**

**§ 106**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 107**

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

**§ 108**

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 115 i § 121 Statutu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 103 Statutu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

**§ 109**

1. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

## § 110

1. 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 art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

### ROZDZIAŁ IV. - skreślony

§ 111 - skreślony

§ 112 - skreślony

§ 113- skreślony

§ 114- skreślony

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

#### § 115

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Warunkiem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu jest uregulowanie przez członka Spółdzielni wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni z tytułu posiadania przedmiotowego lokalu określonych w art. 12 ust.1 usm.
3. skreślony
4. skreślony.
5. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
7. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. Nr 5 poz. 32 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.



### § 116

Wpłaty, o których mowa w § 115, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### § 117

Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### § 118 – skreślony

### § 119

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 115, jeżeli brak jest osób uprawnionych, małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 139 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### § 120

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.

## **ROZDZIAŁ VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU, UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO**

### § 121

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) skreślony,
- 3) skreślony,

- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 142 Statutu.

### § 122

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17<sup>14</sup> usm, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 123

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

### § 124

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002r. nr 169, poz. 1387).

### § 125

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### § 126

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego spłat, o których mowa w § 121.

## § 127

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługiwało prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługiwało prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu z art. 17<sup>15</sup> usm.

## § 128

Po śmierci członka Spółdzielni, osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

## **DZIAŁ VII.**

### **WKŁADY**

#### **ROZDZIAŁ I. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA WRAZIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU - ZASADY OGÓLNE**

## § 129

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

## § 130

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 129 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
    - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

- b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienek, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

### § 131

1. Wstępne koszty budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 129, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. skreślony

### § 132

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

### § 133

Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wkładu.

## **ROZDZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE**

### **§ 134**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 139 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
2. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

## **ROZDZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE**

### **§ 135**

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na ten lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wkładu.

### **§ 136**

1. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 100 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
2. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 100 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

**§ 137** – skreślony

**§ 138** – skreślony

## **ROZDZIAŁ IV. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### **§ 139**

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszelkie zobowiązania wobec Spółdzielni.

- 1<sup>1</sup>. 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 usm, 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 § 142 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
  3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
  4. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 140

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w 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. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Spółdzielni przysługuje prawo potrącania z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi, wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka w tym również opłat z tytułu używania lokalu.

#### § 141

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 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.

## DZIAŁ VIII.

### OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

#### § 142

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta może być pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta zostanie pożytkami z działalności Spółdzielni.

Wydatki, o których mowa powyżej obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty c.o., podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, koszty obsługi dźwigów osobowych, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z działalności Spółdzielni od 1 następnego miesiąca po zawiadomieniu, o którym mowa w art. 17<sup>1</sup> ust. 6 zdanie 3 usm, o nabyciu prawa.

Wydatki, o których mowa powyżej obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty c.o., podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, koszty obsługi dźwigów osobowych, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta może być pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta zostanie pożytkami z działalności Spółdzielni.

Wydatki, o których mowa powyżej obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty c.o., podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, koszty obsługi dźwigów osobowych, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Są oni również zobowiązani uczestniczyć

w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm. Opłata ta jest pomniejszona przy kalkulacji stawki o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

Wydatki, o których mowa powyżej obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty c.o., podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, koszty obsługi dźwigów osobowych, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca zobowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

### § 143

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 142 od chwili wydania im lokali.

### § 144

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 142 i 143 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe – wskazań tych urządzeń. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.
  2. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest okres roczny, pokrywający się z rokiem kalendarzowym. Okresem rozliczeniowym z tytułu zużycia energii cieplnej jest okres 12 miesięcy tj. od 1 czerwca do 31 maja. Zaliczki na pokrycie kosztów c.o. i c.w. wnoszone są przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar powinien zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym. Zasady rozliczania centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody określa regulamin kosztów dostawy ciepła do budynków, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie”.
- 2<sup>1</sup>. Koszty zimnej wody i gazu zbiorczego rozliczane są na podstawie regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
- 2<sup>2</sup>. skreślony



3. Kalkulacje kosztów i wpływów na ich pokrycie według poszczególnych stawek opłat dla każdej wyodrębnionej nieruchomości należy sporządzić z uwzględnieniem przytków z tej nieruchomości oraz różnicy między kosztami a przychodami w roku poprzednim.

4. skreślony

#### § 145

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat o których mowa w § 142, § 143 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

#### § 146

1. Opłaty, o których mowa w § 142 i 143 winny być wnoszone co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc.
2. Obowiązek uiszczania opłat ustaje od dnia zdania kluczy i spisania protokołu zdawczo odbiorczego przez administrację.
3. Od niewpłaconych w terminie należności określonych w ust.1 i ust.5 Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. Osoby o których mowa w § 142 ; §143 i § 146 ust. 5 Statutu zobowiązane są do pokrycia ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów czynności faktycznych i prawnych związanych z windykacją zaległych należności.
4. skreślony
5. Osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego, obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów.
6. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego (roku) wystąpią istotne zmiany kosztów mające wpływ na wysokość opłat, Rada Nadzorczą dokonuje korekty planu kosztów wyodrębnionej nieruchomości, kalkulacji stawek oraz zmiany opłaty.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków oraz osoby, o których mowa w art.4 ust. 1<sup>1</sup> i ust. 4usm co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 7<sup>1</sup>. 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 członków oraz osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1<sup>1</sup>i ust. 4 usm 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.
8. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność członkowie mogą kwestionować w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub na drodze postępowania sądowego. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z

obowiązku wnoszenia opłat niezależnych od Spółdzielni w zmienionej wysokości, a opłat zależnych od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

9. Opłaty określone w § 142 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
10. Członek bez zgody Spółdzielni nie może potrącać żadnych należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

## **DZIAŁ IX.**

### **ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.**

#### **§ 147**

Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.

#### **§ 148**

1. **W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.**
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkaniowego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
  - 1) wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia,
  - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

## **DZIAŁ X.**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 149**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swych członków.

#### **§ 150**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo – gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 144 ust.2.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa **Polityka rachunkowości** zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

3. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

#### § 150<sup>1</sup>

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

#### § 151

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) fundusze specjalne – celowe,
  - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z wyłączeniem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który zatwierdza Zarząd.
3. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
5. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo- finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np.: docieplenia budynków, wymiana instalacji itp.).

#### § 151<sup>1</sup>

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

W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

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

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej **oraz na fundusz remontowy. Powyższe pożytki zaliczane są do nadwyżki bilansowej.**

### § 151<sup>2</sup>

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza w formie regulaminu.

### § 151<sup>3</sup>

1. Z chwilą ukonstytuowania się wspólnoty mieszkaniowej Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz jej przychodów, a różnica między kosztami a przychodami powinna być rozliczona między Spółdzielnią a wspólnotą.
2. Wyjście spod zarządu Spółdzielni (art.26 i art. 24<sup>1</sup>usm.) nie uchyła obowiązku właścicieli lokali udziału w kosztach utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu.
3. W umowie zawartej między Spółdzielnią i Wspólnotą Mieszkaniową zostaną uregulowane kwestie związane z uczestnictwem właścicieli lokali w wydatkach o których mowa w art.26 ust.2usm. W razie odmowy zapłaty Spółdzielnia będzie mogła dochodzić należności na drodze sądowej na podstawie art.26 ust.2usm.
4. Zaległości płatnicze właścicieli lokali za okres sprzed wyodrębnienia się wspólnoty pozostają należnościami Spółdzielni i powinny być dochodzone przez Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia nie ma obowiązku wyposażenia wspólnoty mieszkaniowej w środki obrotowe niezbędne do samodzielnego prowadzenia działalności przez wspólnotę.
6. Rozliczenia pomiędzy Spółdzielnią a właścicielami lokali, niezależnie od tego, czy wspólnota powstała z mocy samego prawa czy też na podstawie uchwały, winny dotyczyć wyłącznie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kwot, jakie na ten cel wpłacili wcześniej na rzecz Spółdzielni właściciele lokali. Tym samym z funduszu remontowego może być wspólnocie przekazana tylko kwota będąca różnicą między kwotą odpisów naliczanych użytkownikom lokali, a kwotą nakładów poniesionych przez Spółdzielnię za okres, od którego Spółdzielnia była zobowiązana ustawowo wyodrębnić ewidencje kosztów i przychodów tj. od 31.07.2007 r. – art. 4 ust. 4<sup>1</sup> usm i tak:  
- jeśli wielkość pobranych od właścicieli lokali odpisów na fundusz remontowy na koniec okresu rozliczeniowego jest wyższa od faktycznie poniesionych kosztów

technicznego utrzymania danej nieruchomości, to powstała nadpłata winna być rozliczana ze wspólnotą,

- jeśli wielkość pobranych od właścicieli lokali odpisów na fundusz remontowy na koniec okresu rozliczeniowego jest niższa od faktycznie poniesionych kosztów technicznego utrzymania danej nieruchomości, to powstała różnica powinna być uzupełniona przez wspólnotę,
- 7. W dacie ukonstytuowania się wspólnoty, roszczenia z tytułu wszelkich obciążeń nieruchomości, w tym obciążenie kredytem bankowym na termomodernizację, stają się natychmiast wymagalne od wspólnoty.
- 8. Z chwilą powstania wspólnoty Spółdzielnia dokonuje niezwłocznie rozliczenia z właścicielami. Przez pojęcie Spółdzielnia „dokonuje niezwłocznie rozliczenia” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstała wspólnota (art.24<sup>1</sup>, art.26 usm) dokona rozliczenia na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.

#### **§ 151<sup>4</sup>**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji,
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów realizacji inwestycji następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **DZIAŁ XI.**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 152 – skreślony**

#### **§ 153**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Do czasu wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego nowego statutu, postanowienia statutu dotychczasowego pozostają w mocy. W razie sprzeczności między postanowieniami obowiązującego statutu a przepisami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych stosuje się przepisy tej ustawy.

## § 154

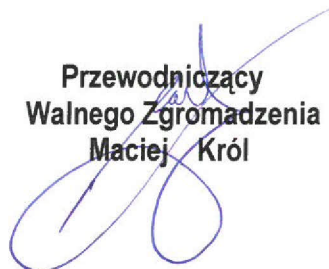
W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

**Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia  
Tomasz Kowalski**



**Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia  
Maciej Król**



Niniejszy Statut został uchwalony przez  
Walne Zgromadzenie w dniu 24.05.2024 r.,  
wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego  
i obowiązuje od dnia 17.06...2024 roku.

Załącznik Nr 1 do Statutu S.M. „USTRONIE”



**Załącznik Nr 2 do Statutu S.M. „USTRONIE”**  
**REGULAMIN**  
**Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie”**  
**w Radomiu - uchwalony przez Walne Zgromadzenie**  
**w dniu 24 maja 2024 r.**

**I. PODSTAWY I ZAKRES DZIAŁANIA**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni działającym na podstawie przepisów art. 36-42 Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwaną dalej usm, innych ustaw oraz postanowień statutu i niniejszego regulaminu.

**§ 2**

Zgodnie z postanowieniami art. 36 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 28 Statutu Spółdzielni do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 6) Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego oraz powyższego punktu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz udziałów (miejsc postojowych) w garażach wielostanowiskowych oraz garaży wolnostojących,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółdzielnię kredytów i innych zobowiązań,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 12) uchwalanie zmian statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,



- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 17) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 18) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz ogłoszenie składu Rady Nadzorczej wybranej na nową kadencję.

### § 3

1. Walne Zgromadzenie jest ważne (zdolne do podejmowania uchwał) niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub może być reprezentowany przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
  - a) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Szczegółowe zasady udzielania pełnomocnictwa określone zostały w § 27 ust. 2 i ust. 2<sup>1</sup> Statutu.
  - b) Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy oryginału pełnomocnictwa. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach. Pełnomocnik członka otrzymuje mandat w innym kolorze niż członkowie Spółdzielni.
  - c) Pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu jako członek Prezydium lub Komisji oraz nie może być wybierany do Rady Nadzorczej.
  - d) **W przypadku gdy w trakcie trwania obrad Walnego Zgromadzenia okaże się, że jeden członek udzielił więcej niż jednego pełnomocnictwa – wszystkie udzielone pełnomocnictwa są nieważne i rzekomi pełnomocnicy opuszczają salę obrad.**
  - e) **W przypadku, gdy na sali obrad znajdzie się pełnomocnik członka, który zdecyduje się brać udział osobiście w obradach Walnego Zgromadzenia i cofnie udzielone pełnomocnictwo – odwołany pełnomocnik będzie musiał opuścić salę obrad.**
3. Członkowie Spółdzielni - osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ustawowy nie może być wybierany do organów Spółdzielni.
5. Członek, ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

6. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd.
8. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu.
9. Obrady Walnego Zgromadzenia są obsługiwane przez pracowników Spółdzielni oraz obsługę techniczną.
10. Warunkiem uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest okazanie dokumentu tożsamości oraz dokumentów uprawniających do udziału.
11. Obrady Walnego Zgromadzenia są nagrywane celem sporządzenia protokołu.

#### §4

1. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni (podpis członka Spółdzielni – czytelnie imię i nazwisko oraz adres). Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, zgodnie z trybem określonym w §31 Statutu.
2. Zarząd Spółdzielni przekazuje projekty uchwał, poprawki i wnioski określone w ust.1 Prezydium Walnego Zgromadzenia.

## II. ORGANIZACJA PRACY WALNEGO ZGROMADZENIA

#### § 5

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony członek Rady.

1. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium -oddzielnie dla każdego członka Prezydium: przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego i sekretarza. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów- członków Spółdzielni. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
2. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obrad Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
3. **Przewodniczący Prezydium odczytuje Regulamin Walnego Zgromadzenia.**
4. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

#### § 6

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Przyjęcie porządku obrad następuje

zwykłą większością głosów.

2. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw także uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu, a sekretarz Prezydium Walnego Zgromadzenia informuje zgromadzonych o dodatkowym złożonym pełnomocnictwie, tak jak i o pozostałych pełnomocnictwach.

## § 7

Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:

1. **Komisję mandatowo - skrutacyjną** w składzie 5 osób, której zadaniem jest:
  - sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami Ustawy prawo spółdzielcze i § 31 Statutu
  - ustalenie stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu (na podstawie list obecności sporządzonych wg rejestru członków) oraz przekazanie złożonych pełnomocnictw Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
  - podanie liczby wydanych mandatów oraz podanie liczby obecnych na sali po wydaniu mandatów.
  - obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych
  - po ukonstytuowaniu się komisji, pracownik Spółdzielni wyznaczony przez Zarząd przekazuje Przewodniczącemu Komisji Skrutacyjnej listy obecnych członków uprawnionych do głosowania, którzy podpisali listę, przy wejściu na salę oraz złożone pełnomocnictwa.

Od momentu przekazania list Komisji Skrutacyjnej do momentu ich zwrotu pracownikom Spółdzielni wydającym mandaty, drzwi wejściowe do budynku zostają zamknięte.
2. **Komisję wyborczą** w składzie 7 osób, której zadaniem jest:
  - zatwierdzanie alfabetycznej listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni – sporządzonej przez Zarząd Spółdzielni, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów
  - przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w poprzednim punkcie oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.
3. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje, określając ich zadania i skład, m.in. komisje problemowe w składzie co najmniej 3 osób.
4. 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.
5. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
6. Do czasu wyboru Komisji mandatowo –skrutacyjnej głosy liczą pracownicy Spółdzielni wytypowani przez Zarząd jako obsługa techniczna Walnego Zgromadzenia.

## §8

Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

## § 9

1. Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza komisji, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący komisji składają zgromadzonym na Walnym Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji i przedstawiają wnioski.

## § 10

1. Każdą sprawę zawartą w porządku obrad referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy, lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
2. Po przedstawieniu sprawy, zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na żądanie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska oraz numeru mandatu. Przewodniczący może zarządzić, że dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo głosu poza kolejnością.
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. W przypadku nie zastosowania się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos mówcy.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. Jeżeli zachowanie członka lub pełnomocnika uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, osoba taka może być wyproszona lub usunięta z sali.
7. 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:
  - 1) głosowania bez dyskusji,
  - 2) przerwania dyskusji lub zamknięcia,
  - 3) zamknięcia listy mówców,
  - 4) ograniczenie czasu przemówień,
  - 5) zarządzenie przerwy w obradach,
  - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
  - 7) przeprowadzenia tajnego głosowania,
  - 8) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu mówców, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

## § 11

Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta, Przewodniczący podaje pod głosowanie omówione projekty uchwał oraz zgłoszone do nich w trybie §31 Statutu poprawki i wnioski, przestrzegając zasady, aby wnioski, poprawki najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą. Wnioskiem „najdalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

## § 12

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem odwołania członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium oraz w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej.
2. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki z mandatem na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: "kto jest za uchwałą", a następnie: "kto jest przeciw uchwale" oraz „kto się wstrzymał”. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „ZA” i „PRZECIW” uchwale. O głosach wstrzymujących czyni się wzmiankę w protokole obrad.
4. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz "ZA", a głosujący przeciw uchwale wyraz "PRZECIW".

## § 13

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 31 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Uchwały dot. zmian Statutu, połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej, o zbyciu nieruchomości - podejmowane są większością 2/3 oddanych głosów.
3. Uchwały dot. likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 pkt.3 Ustawy Prawo Spółdzielcze podejmowane są większością ¾ oddanych głosów.
4. Pozostałe uchwały zapadają zwykłą większością głosów.
5. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia, stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.
6. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium Walnego Zebrania.

## § 14

1. Wnioski i opinie w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników, tylko pisemnie do Prezydium Walnego Zgromadzenia, w punkcie "Wolne wnioski". W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
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 prawo spółdzielcze

## III. WYBORY

### § 15

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, grupa min. 50 członków Spółdzielni na 15 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia zgłasza kandydatów w siedzibie Spółdzielni w trybie określonym w § 31 ust.2<sup>1</sup> Statutu.
2. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.
3. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków Spółdzielni na 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
4. Zarząd Spółdzielni przekazuje zweryfikowaną listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej do Komisji Wyborczej Walnego Zgromadzenia. Lista jest podzielona na jednostki osiedla, w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie, proporcjonalnie do ilości członków poszczególnych jednostek osiedla:  
Jednostka „A” – 5 członków  
Jednostka „B” – 3 członków  
Jednostka „C” – 4 członków  
Jednostka „M” – 2 członków  
Jednostka „P” – 3 członków
6. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród kandydatów zgłoszonych w trybie określonym w § 31 Statutu. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani z poszczególnych jednostek osiedla, ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów oddanych na Walnym Zgromadzeniu.
8. W przypadku gdy kandydaci z tej samej jednostki uzyskają równą liczbę głosów i jednocześnie przekroczona zostanie liczba mandatów określona w ust.5 , przeprowadza się II turę wyborów, w których biorą udział wyłącznie kandydaci uzyskujący równą liczbę głosów. II turę wyborów przeprowadza się w sposób określony w przepisach

poprzedzających. W przypadku, gdy w II turze kandydaci uzyskają równą liczbę głosów – rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez komisję wyborczą.

9. **Walne Zgromadzenie jednocześnie z wyborami do Rady Nadzorczej dokonuje wyboru członków, którzy w przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej z danej jednostki przed końcem kadencji wchodzi na jego miejsce. W przypadku, gdy wygaśnie mandat więcej niż jednego członka Rady, mandaty obejmują kolejni kandydaci z danej jednostki, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą ilość głosów.**
- 9<sup>1</sup>. **Jeżeli obsadzenie mandatu członka Rady Nadzorczej w trybie określonym w ust. 9 byłoby niemożliwe z powodu braku kandydatów, którym mandat można przydzielić, mandat ten do końca kadencji pozostaje nieobsadzony.**
9. Kierownik Działu Organizacyjnego po ukonstytuowaniu się Komisji Wyborczej przekazuje protokołem zdawczo – odbiorczym Przewodniczącemu Komisji karty wyborcze do głosowania. Przewodniczący Komisji potwierdza ilość kart wyborczych i ich prawidłowość.
10. Przystępując do wyborów do Rady Nadzorczej przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 31 Statutu .
11. Przewodniczący komisji wyborczej wyczytuje kolejno nazwiska kandydatów na członków Rady Nadzorczej z listy wyborczej, którzy przedstawiają swoją kandydaturę. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia mają prawo zadawania pytań kandydatom.
12. Przed rozpoczęciem głosowania Przewodniczący Komisji otwiera urnę i pokazuje zgromadzonym, że jest pusta.
13. Przed rozpoczęciem głosowania tj. wrzucania kart wyborczych do urny pracownik Spółdzielni wyznaczony przez Zarząd Spółdzielni przekazuje Przewodniczącemu Komisji Wyborczej listy obecnych członków uprawnionych do głosowania, którzy podpisali odbiór mandatu, przy wejściu na salę.
14. Po zakończeniu głosowania lista uprawnionych członków zostaje zwrócona pracownikowi Spółdzielni o którym mowa w ust.14, który przekazuje je pracownikom Spółdzielni wydającym mandaty.
15. Od momentu przekazania list Komisji Wyborczej do momentu ich zwrotu pracownikom, którzy wydają mandaty, drzwi wejściowe do budynku zostają zamknięte.
16. Karty wyborcze do głosowania (składające się z pięciu kart - po jednej na każdą jednostkę) uprawnionym do głosowania wręcza komisja wyborcza po okazaniu mandatu, po czym przewodniczący Komisji Wyborczej wyznacza czas na wypełnienie tych kart.
18. Po upływie czasu wyznaczonego na wypełnienie kart jeden z członków komisji wyborczej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania; wycytani kolejno podchodząc od urny i okazując mandat wrzucają do niej otrzymane karty wyborcze do głosowania. Członek Komisji wyborczej odznacza na liście fakt oddania głosu przez uprawnioną osobę.
19. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane

są wybory. Karty zawierają imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej, umieszczone odrębnie dla każdej jednostki osiedla, którą dany kandydat ma reprezentować.

20. Głosowanie odbywa się przez postawienie na karcie wyborczej znaku „X” obok nazwisk tych kandydatów, na których wyborca głosuje i pozostawienie nie zaznaczonych w powyższy sposób nazwisk i imion kandydatów, na których wyborca nie oddaje swojego głosu.
21. Głos jest ważny dla danej jednostki, jeżeli oddany został za pomocą karty wyborczej, a liczba zaznaczonych na karcie wyborczej kandydatów, na których wyborca oddał swój głos, jest równa lub mniejsza od liczby mandatów dla danej jednostki. Dla każdej jednostki sporządzona jest osobna karta. Ważność głosu jest oceniana dla każdej jednostki odrębnie.
22. Karty oddane bez zaznaczenia kandydatur, na które wyborca oddaje głos oraz karty, na których liczba zaznaczonych kandydatur przekracza ogólną liczbę mandatów na poszczególnych jednostkach - uważa się za głos nieważny dla danej jednostki.
23. Po zakończeniu oddawania głosów komisja wyborcza otwiera urnę. Ustala liczbę wrzuconych kart, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów z danych jednostek oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów na danej jednostce. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
24. Komisja wyborcza dokonuje podliczenia wyników głosowania, sporządza protokół podpisany przez wszystkich członków komisji i ogłasza wyniki wyborów.
25. Przewodniczący i Sekretarz Komisji Wyborczej po przeliczeniu głosów wkładają karty wyborcze do urny, plombują ją, opieczetowują, składają swoje podpisy i przekazują protokolarnie pracownikowi Spółdzielni o którym mowa w ust.14.
26. Zaplombowana urna jest przechowywana do następnych wyborów w archiwum Spółdzielni.
27. Wyniki wyborów podaje się do wiadomości wszystkich członków Spółdzielni w terminie 14 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni, w administracjach i na stronie internetowej Spółdzielni.
28. Wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona są jawne. Uchwała zapada zwykłą większością głosów.
29. Na delegatów zostają wybrani ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów oddanych na Walnym Zgromadzeniu. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, przeprowadza się wybory uzupełniające według § 40 ust. 9 Statutu.

## § 16

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.



#### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

##### § 17

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

##### § 18

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz w ciągu 30 dni od Zgromadzenia.
2. W protokole Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte, a które nie, oraz nazwiska osób wybranych lub odwołanych z organów. Przyjęte uchwały podaje się do wiadomości wszystkich członków Spółdzielni w terminie 14 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni, w administracjach i na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść głosowanych uchwał, wyniki głosowań, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych bilansów i zatwierdzonych planów. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą, przeciw niej. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

##### § 19

1. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

##### § 20

**Niniejszy regulamin, stanowi załącznik nr 2 do Statutu Spółdzielni i uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Do czasu wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego nowego statutu, dotychczasowe postanowienia statutu i niniejszego Regulaminu pozostają w mocy.**

**Sekretarz**

**Walnego Zgromadzenia**

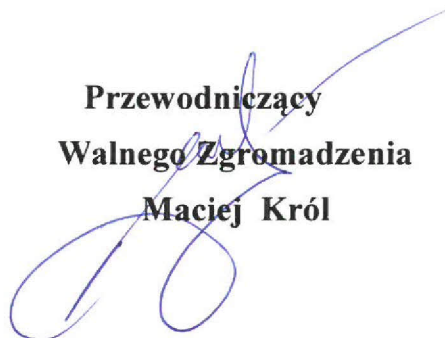
**Tomasz Kowalski**



**Przewodniczący**

**Walnego Zgromadzenia**

**Maciej Król**



## SPIS TREŚCI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	2
ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....	2
ROZDZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI .....	2
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓLDZIELNI .....	4
ROZDZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA .....	4
ROZDZIAŁ II. TRYB I ZASADY POWSTAWANIA CZŁONKOSTWA ORAZ PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓLDZIELNI .....	6
ROZDZIAŁ III. WPISOWE I UDZIAŁY .....	7
ROZDZIAŁ IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	7
ROZDZIAŁ V. USTANIE CZŁONKOSTWA .....	10
DZIAŁ III. ORGANY SPÓLDZIELNI .....	12
ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	12
ROZDZIAŁ II. WALNE ZGROMADZENIE.....	12
ROZDZIAŁ III. RADA NADZORCZA .....	18
ROZDZIAŁ IV. ZARZĄD.....	23
ROZDZIAŁ V. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU .....	25
ROZDZIAŁ VI. - SKREŚLONY .....	26
DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE .....	26
DZIAŁ V. PRAWA DO LOKALI .....	27
ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	27
ROZDZIAŁ II. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	28
ROZDZIAŁ III. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	32
ROZDZIAŁ IV. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM .....	34
ROZDZIAŁ V. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU .....	34
ROZDZIAŁ VI. NAJEM LOKALI .....	37
DZIAŁ VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI.....	37
ROZDZIAŁ I. ZAMIANA MIESZKAŃ- SKREŚLONY .....	37
ROZDZIAŁ II. ZBYWANIE MIESZKAŃ.....	38
ROZDZIAŁ III. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI .....	38
ROZDZIAŁ IV. SKREŚLONY .....	40
ROZDZIAŁ V. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYŚLUGUJE SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	40
ROZDZIAŁ VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYŚLUGUJE SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU, UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓLWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO .....	41
DZIAŁ VII. WKŁADY .....	43
ROZDZIAŁ I. ZASADY WNOŠENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU - ZASADY OGÓLNE.....	43
ROZDZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE .....	45
ROZDZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE.....	45
ROZDZIAŁ IV. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU .....	45
DZIAŁ VIII. OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI .....	47
DZIAŁ IX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.....	50
DZIAŁ X. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI.....	50
DZIAŁ XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	53
ZAŁĄCZNIK NR 1 ZNAK SPÓLDZIELNI ( LOGO).....	55
ZAŁĄCZNIK NR 2 REGULAMIN OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „USTRONIE” W RADOMIU.....	56
SPIS TREŚCI.....	66

## WYJAŚNIENIE:

- Zmiany uchwalone w 2024 r. w tekście jednolitym Statutu zostały zaznaczone pogrubioną czcionką.

Sygnatura sprawy: LU.VI NS-REJ.KRS/014350/24/213



2024-06-17 r.

**Zaświadczenie o dokonaniu wpisu**

SĄD REJONOWY LUBLIN WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "USTRONIE", RADOM  
dokonano wpisu do Rejestru Przedsiębiorców :

Numer pozycji rejestru (numer KRS)	0000169864
Data i godzina dokonania wpisu	17.06.2024 15:58.38
Numer wpisu w pozycji rejestru	85