

**STATUT**

**LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„MORENA”**

**w GDAŃSKU**

Niniejszy tekst jednolity Statutu  
został przyjęty do akt rejestrowych  
KRS 216473 prowadzonych dla  
LWSM „Morena” w Gdańsku  
Postanowieniem Sądu Rejonowego  
Gdańsk Północ w Gdańsku  
z dnia 05.11.2015 roku  
Sygn. akt Gd VII Ns-Rej KRS 23738/15/121

# **Dział I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

## **Rozdział 1. Postanowienia wstępne (§1 - §4)**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Lokatorsko - Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Morena”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach określonych w szczególności w:

1. Ustawie „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. Nr 30 poz. 210 wraz z późniejszymi zmianami),
2. Ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. Nr 4 z 2001 r. poz. 27 wraz z późniejszymi zmianami),
3. Przepisach niniejszego Statutu,
4. Regulaminach uchwalonych przez organy Statutowe Spółdzielni.

### **§ 3**

1. Spółdzielnia posiada osobowość prawną. W skład Spółdzielni wchodzi zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe i inne obiekty towarzyszące.
2. Spółdzielnia jest również „zakładem pracy” dla zatrudnionych w niej osób fizycznych - pracowników Spółdzielni, na podstawie umów o pracę, wyboru lub powołania.

### **§ 4**

1. 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.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków może prowadzić wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno - wychowawczą i oświatowo - kulturalną na rzecz swoich członków.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
5. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych.

## Rozdział 2. Cel i przedmiot (§5)

### § 5

#### 1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD – 68.10.Z,
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi PKD – 68.20.Z,
- 3) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie PKD-68.3.Z,
- 4) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni PKD – 81.30.Z,
- 5) pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych PKD – 85.51.Z,
- 6) pozaszkolne formy edukacji artystycznej PKD – 85.52.Z,
- 7) pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowanej PKD – 82.99.Z,
- 8) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach PKD – 81.10.Z,
- 9) działalność obiektów sportowych PKD – 93.11.Z.

#### 2. Przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie,
- 5) zarządzanie nieruchomościami, które nabyto na podstawie ustawy, a stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 7) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, swoim członkom lub osobom niebędącym członkami,
- 8) nabywanie na własność lub w użytkowanie wieczyste terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności inwestycyjno – eksploatacyjnej,

- 9) nabywanie na własność terenów przeznaczonych pod realizację budownictwa mieszkaniowego lub użytkowego,
  - 10) oddawanie w najem lub dzierżawę gruntów i lokali użytkowych.
3. Spółdzielnia może również prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 5.

### **Rozdział 3. Majątek Spółdzielni (§6 - §7)**

#### **§ 6**

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Do indywidualnych praw majątkowych poszczególnych członków Spółdzielni należą:
  - 1) prawo odrębnej własności lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
  - 2) prawo do udziału we współwłasności działki gruntu związane z prawem odrębnej własności do lokalu mieszkalnego,
  - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Majątek Spółdzielni, jako osoby prawnej, stanowią w szczególności:
  - 1) nieruchomości z budynkami mieszkalnymi, z wyłączeniem lokali, dla których ustanowiono odrębne prawo własności do lokalu i współwłasności w działce gruntu związanej z tym prawem,
  - 2) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społeczno-kulturalnej, administracyjnej i innej, z budynkami i innymi urządzeniami,
  - 3) nieruchomości z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem poszczególnych budynków lub osiedli, z wyjątkiem urządzeń służących do doprowadzenia lub odprowadzenia wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych urządzeń podobnych nienależących do części składowych gruntów i budynków a wchodzących w skład przedsiębiorstw lub zakładów, które dostarczają te media,
  - 4) nieruchomości niezabudowane, w tym parkingi i tereny rekreacyjne,
  - 5) prawa wieczystego użytkowania lub własności terenu, na którym leżą wspomniane wyżej nieruchomości, z wyłączeniem prawa współwłasności gruntów związanych z odrębnym prawem własności do lokalu mieszkalnego,
  - 6) majątek ruchomy, w tym samochody, urządzenia techniczne i komputery,

7) aktywa i pasywa Spółdzielni.

## **§ 7**

Dla realizacji celów Statutowych Spółdzielnia może za zgodą Walnego Zgromadzenia przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych.

# **Dział II CZŁONKOWIE SPOŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

## **Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni (§8 - §11)**

### **§ 8**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
  - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przed dniem 31.07.2007 r.,
  - c) prawo odrębnej własności lokalu,
  - d) prawo najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego,Osobą bliską, o której mowa w niniejszym Statucie, jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Osoba niemająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych w sprawach związanych z przyjęciem w poczet członków Spółdzielni, ustanowieniem na ich rzecz lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu oraz w innych sprawach członkowskich, jest reprezentowana przed organami Spółdzielni przez swoich przedstawicieli ustawowych, a także ustanowionych postanowieniem właściwego sądu opiekunów prawnych lub kuratorów.

### **§ 9**

Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże osobie takiej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,

- 2) nabyła własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub przetargu.

## **§ 10**

1. Osobie fizycznej nie można odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub na wkład budowlany albo też zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości,
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, darowizny lub umowy albo prawomocnego wyroku sądu lub wygranego przetargu,
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu i ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu lub nabyciem ekspektatywy wraz ze związanym z tym uprawnieniem w drodze dziedziczenia, zapisu, darowizny lub umowy albo prawomocnego wyroku sądu lub wygranego przetargu, który został ogłoszony przez Spółdzielnię,
  - 4) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
  - 5) ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego lub mieszkalnego i zgromadziła środki na wkład budowlany w wymaganej wysokości,
  - 6) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i spełnia wszystkie przewidziane prawem i niniejszym statutem warunki,
  - 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą posiadanego prawa do lokalu.

## **§ 11**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr:
  - 1) członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania;
  - 2) dłużników zawierający wysokość zadłużenia użytkowników lokali wobec Spółdzielni wraz z należnymi odsetkami za zwłokę za okres przekraczający trzymiesięczne zadłużenie według stanu na wymieniony w rejestrze dzień. W przypadku dokonania spłaty zadłużenia w całości lub w części Zarząd Spółdzielni dokona niezwłocznie stosownej korekty w rejestrze zadłużenia.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Udostępnianie danych rejestru, o którym mowa w ustępie poprzednim, odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 101 poz. 926 z późniejszymi zmianami).

## **Rozdział 2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni (§12 - §13)**

### **§ 12**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę, siedzibą oraz numer wpisu i organ rejestrowy, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów a także status lokalu, o jaki występuje.
2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. (Uchylony)

### **§ 13**

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze możliwość zaspokojenia potrzeb lokalowych w ramach posiadanych zasobów lokalowych.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O treści uchwały dotyczącej przyjęcia w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale na adres wskazany we wniosku osoby ubiegającej się o przyjęcie.

5. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady w tej sprawie zainteresowany powinien być poinformowany w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Decyzja Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **Rozdział 3. Opłaty członkowskie (§14)**

#### **§ 14**

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wpisowe i udziały członkowskie.
2. Ustala się opłaty członkowskie w wysokości:
  - 1) wpisowe 20%, a udział 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, ogłaszanego obwieszczeniem Prezesa Rady Ministrów w Monitorze Polskim i obowiązującego w dacie przyjęcia do Spółdzielni,
  - 2) wpisowe 5%, a udział 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę, ogłaszanego obwieszczeniem Prezesa Rady Ministrów w Monitorze Polskim i obowiązującego w dacie przyjęcia do Spółdzielni, dla współmałżonka oraz spadkobiercy członka Spółdzielni obejmującego spadek po nim,
3. Członek Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 135 Statutu obowiązany jest zadeklarować wpłaty następującej ilości udziałów:
  - 1) trzy udziały, jeżeli ubiega się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub nabył to prawo w drodze wygranego przetargu,
  - 2) pięć udziałów, jeśli ubiega się o ustanowienie prawa odrębnej własności do nowego lokalu mieszkalnego w LWSM „Morena”,
  - 3) jeden udział, jeżeli jest współmałżonkiem osoby posiadającej spółdzielcze prawo do lokalu lub prawa odrębnej własności albo nabył to prawo w drodze dziedziczenia zapisu, darowizny lub umowy, albo prawomocnego wyroku sądu, a także gdy przysługuje mu roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i spełnia wszystkie przewidziane prawem i niniejszym Statutem warunki,
  - 4) dziesięć udziałów, jeżeli ubiega się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego albo nabył to prawo w drodze dziedziczenia, zapisu, darowizny lub umowy, albo prawomocnego wyroku sądu lub wygranego przetargu.
4. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.



5. Zadeklarowane wpisowe oraz udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.
6. Członek Spółdzielni, który posiadając już jedno spółdzielcze prawo do lokalu w Spółdzielni lub prawo odrębnej własności lokalu w Spółdzielni nabywa kolejne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu - nie uiszcza wpisowego, a jedynie wpłaca zadeklarowane udziały, o których mowa w ust. 3. W przypadku, gdy osoba posiadająca już jedno spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w chwili nabywania drugiego prawa nie jest członkiem Spółdzielni, ubiegając się o członkostwo jest zobowiązana do wpłaty wpisowego ustalonego w § 14 ust. 2.
7. Niewpłacenie wpisowego lub udziałów w ustalonym terminie stanowi podstawę do wykreślenia ze Spółdzielni.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
9. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały. Wypłata udziałów następuje w wartości nominalnej. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
10. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat na udziały.
11. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconej na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
12. Jeżeli członkostwo ustanie przed wniesieniem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwrot udziałów Spółdzielnia dokona w terminie 30 dni od daty ustania członkostwa.

## **Rozdział 4. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa (§15 - §17)**

### **§ 15**

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

### **§ 16**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) bierne i czynne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji jako obserwator, zgłaszania wniosków w sprawach

związanych z działalnością Spółdzielni, a także uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,

- 3) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do żądania, w trybie przewidzianym w niniejszym Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo do żądania, w trybie określonym Statutem, zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia, a także uchwał podjętych przez ten organ,
- 8) prawo zaznajamiania się z protokołami obrad Zarządu oraz Rady Nadzorczej a także z uchwałami podjętymi przez te organy, za wyjątkiem uchwał podlegających ochronie dotyczących indywidualnych spraw członków, a objętych ochroną w oparciu o obowiązujące przepisy prawne lub też noszących klauzulę „informacje chronione”,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 10) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, a także dostępu do elektronicznych publikacji tych dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni,
- 11) prawo do otrzymania odpisów i kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez te organy, a w przypadkach prawem przewidzianych bezpośredniego zaskarżenia tych uchwał do sądu,
- 13) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 14) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 15) wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek Spółdzielni zawarcia na jego żądanie umowy:
  - a) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - d) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego,
- 16) wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek Spółdzielni, na jego żądanie 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,
- 17) prawo do wynajęcia lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo, z zastrzeżeniem braku zmiany przeznaczenia lokalu,
- 18) prawo do tworzenia Domowych Samorządów Społecznych w nieruchomościach jednobudynkowych.
2. (Uchylony)
3. Koszt sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 16 ust 1 pkt 11) Statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości wynikającej z regulaminu udostępniania dokumentów członkom LWSM „Morena”.
4. Członek Spółdzielni może za zgodą Zarządu Spółdzielni prowadzić w części lub w całym lokalu mieszkalnym działalność gospodarczą pod warunkiem, że nie będzie ona uciążliwa dla użytkowników innych mieszkań i prowadzenie jej nie naruszy przepisów prawa budowlanego oraz przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i bhp, ochrony środowiska i innych. Prowadzenie takiej działalności bez zgody Spółdzielni stanowi podstawę do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni.

## **§ 17**

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i udziały w wymaganej wysokości na dzień złożenia wniosku o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również pokrywać koszty

- związane z działalnością społeczno-wychowawczą oraz oświatowo-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a także zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,
- 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów, a w szczególności:
    - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię,
    - b) z tytułu poniesionych, a niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
  - 6) wnieść opłaty z tytułu zakupu gruntu lub wykupu gruntów, jeżeli ubiega się o prawo odrębnej własności lokalu,
  - 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią oraz na wysokość opłat,
  - 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania,
  - 11) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 12) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
  - 13) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię, nie dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu lub przebudowy bez zgody Spółdzielni,
  - 14) używać lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem na zasadach określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
  - 15) zwolnić zajmowany lokal razem z osobami wspólnie zamieszkującymi i przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa, jakie do tego lokalu mu przysługiwało.

## **Rozdział 5. Ustanie członkostwa w Spółdzielni (§18 - §25)**

### **§ 18**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykreślenia członka,
- 3) wykluczenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania poprzez wykreślenie z odpowiedniego rejestru,
- 5) zbycia prawa do lokalu,
- 6) w następstwie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.

### **§ 19**

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

### **§ 20**

Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko poprzez wykluczenie albo wykreślenie członka.

### **§ 21**

1. Członek niewykonujący obowiązków Statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie następuje w szczególności gdy członek:
  - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub zadeklarowanego udziału,
  - 2) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył wypowiedzenia członkostwa, oraz nie objęły go regulacje § 18 pkt. 5,
  - 3) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył wypowiedzenia członkostwa, , oraz nie objęły go regulacje § 18 pkt. 5,

- 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 5) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 7) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego.

## **§ 22**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy:
  - 1) członek Spółdzielni świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom, w szczególności przez wykorzystanie dokumentów uzyskanych na podstawie § 16 ust. 1 pkt 11) Statutu poprzez narażenie Spółdzielni na powstanie szkody,
  - 2) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności polegających na terminowym wnoszeniu opłat związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a zaległości z tego tytułu przekraczają okres 6 miesięcy,
  - 3) nie wpłacił w ustalonym terminie wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 4) uporczywie nie wypełnia obowiązków Statutowych lub poważnie narusza postanowienia regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
  - 5) poważnie narusza zasady współzycia społecznego oraz dobre obyczaje w szczególności dewastuje lokal, dokonał zmiany jego przeznaczenia oraz innych zmian mających wpływ na bezpieczeństwo konstrukcyjne lokalu bez uzyskania wymaganych prawem zezwoleń,
  - 6) świadomie wprowadził Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 7) naruszając przepisy Regulaminu Porządku Domowego—przez swoje niewłaściwe zachowanie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub pomieszczeń wspólnych,
  - 8) narusza postanowienia § 16 ust. 4 niniejszego Statutu.
3. Ponowne przyjęcie w poczet członków osoby wykluczonej może nastąpić wyłącznie po uregulowaniu wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

### **§ 23**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień jej ustania.

### **§ 24**

1. Wykluczenia albo wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd zobowiązany jest zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na której ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być wysłane pod wskazany w aktach członkowskich adres lub doręczone za pośrednictwem pracownika Spółdzielni, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia i zawierać informacje o prawie członka do złożenia wyjaśnień oraz pouczenie, że w razie nieprzybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału. Zawiadomienie zwrócone na skutek niepodjęcia przesyłki pozostawia się w aktach ze skutkiem doręczenia, chyba że członek Spółdzielni zawiadomił wcześniej o zmianie adresu zamieszkania.

### **§ 25**

O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni zawiadamia się zainteresowanego członka listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia dołącza się uzasadnienie decyzji oraz podaje tryb i termin wniesienia odwołania.

## **Rozdział 6. Postępowanie Odwoławcze (§26 - §28)**

### **§ 26**

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku bądź wydłużenia terminu rozpatrywania Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd obowiązany jest przedstawić uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej oraz o skutkach nie zachowania terminu do wniesienia odwołania. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od

daty zawiadomienia o decyzji odmownej. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## **§ 27**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka Spółdzielni, zainteresowany członek ma prawo według swego wyboru:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej bezpośrednio do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. W przypadku wniesienia odwołania w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka do Walnego Zgromadzenia, odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. Odwołujący się ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. O terminie Walnego Zgromadzenia zawiadamia się odwołującego, pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, na co najmniej siedem dni przed tym terminem. Zawiadomienia dokonuje Zarząd. Nieprzybycie odwołującego nie wstrzymuje rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie.
3. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek wcześniej wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.
5. Wniesienie przez członka Spółdzielni odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza dochodzenia jego praw w postępowaniu sądowym. W przypadku



zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **§ 28**

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, doręcza się członkom Spółdzielni listami poleconymi ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub za pośrednictwem pracowników Spółdzielni, za pokwitowaniem na adres wynikający z rejestru członków lub inny wskazany przez członka.
2. Pismo zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu lub też niepodjęcia przesyłki dwukrotnie przesłanej przez Spółdzielnię za pośrednictwem Urzędu Pocztowego, jak też odmowa przyjęcia doręczonego za pośrednictwem pracownika Spółdzielni pisma ma moc prawną doręczenia. Za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę, a w przypadku doręczenia za pośrednictwem pracowników Spółdzielni, datę sporządzenia adnotacji na pokwitowaniu o odmowie przyjęcia.

## **Dział III ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne (§29)**

#### **§ 29**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Domowy Samorząd Społeczny.
2. Wyborów do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. od 2-3 dokonuje się w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym kwalifikowaną większością głosów określoną w § 34 ust. 5.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% ważnie oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za wyborem lub uchwałą i przeciw wyborowi lub uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają przepisy niniejszego rozdziału i regulaminy tych organów.
6. Członkowie wybrani do organów Spółdzielni powinni w terminie jednego miesiąca uregulować wszystkie swoje zaległości wobec Spółdzielni. Wybrani w trakcie pełnienia funkcji nie mogą dopuszczać do powstawania zaległości wobec Spółdzielni.

## **Rozdział 2. WALNE ZGROMADZENIE ( § 30- § 38)**

### **§ 30**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział osobiście członkowie Spółdzielni lub ich przedstawiciele ustawowi. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdemu członkowi przysługuje jeden głos, niezależnie od ilości posiadanych udziałów.

### **§ 31**

1. Walne Zgromadzenie może być podzielone i obradować w częściach. Decyzję w tej sprawie podejmuje organ zwołujący Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza ustala w formie uchwały zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Kolegium Walnego Zgromadzenia obradującego w częściach tworzą: Przewodniczący i Sekretarze oraz Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej każdej jego części.
4. W ciągu 7 dni od daty zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia Kolegium w oparciu o protokoły zebrań części Walnego Zgromadzenia, dokonuje podsumowania głosowań przeprowadzonych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

5. W przypadku zwołania Walnego Zgromadzenia w częściach uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałę opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Niezwłocznie po zakończeniu prac Kolegium, Zarząd publikuje uchwały Walnego Zgromadzenia poprzez wyłożenie ich w siedzibie Spółdzielni, administracjach poszczególnych osiedli i Domu Kultury oraz umieszcza je na stronie internetowej Spółdzielni.

### **§ 32**

1. Zarząd ma obowiązek zwołać Walne Zgromadzenie przynajmniej raz do roku, nie później niż do 30 czerwca.
2. Ponadto Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) jednej dziesiątej liczby członków,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia składa się na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza lub Związek Rewizyjny na koszt Spółdzielni.

### **§ 33**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia na piśmie wszystkich członków Spółdzielni, Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, będących przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Za skuteczne zawiadomienie członków Spółdzielni uznaje się umieszczenie powiadomienia w skrzynkach lokatorskich na listy wewnętrzne i zewnętrzne typu EURO, wywieszenie zawiadomień w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych, także na stronie internetowej Spółdzielni, chyba że członek Spółdzielni wskazał inny od ujawnionego w rejestrze członków adres do korespondencji.

2. Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał oraz żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, pod warunkiem iż projekt takiej uchwały został poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
7. Zarząd jest zobowiązany do zorganizowania w okresie przed Walnym Zgromadzeniem spotkań z członkami spółdzielni reprezentujących poszczególne osiedla.

#### **§ 34**

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków i może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 33 ust. 1.
2. Wykreślony.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może ogłosić przerwę w obradach, jeśli wniosek w tej sprawie zostanie przegłosowany zwykłą większością głosów. Ogłaszając przerwę w obradach Przewodniczący informuje obecnych członków o terminie, czasie oraz miejscu, w którym obrady, na podstawie dotychczasowego porządku obrad, będą kontynuowane. Powyższe nie dotyczy Walnego Zgromadzenia zwołanego w częściach.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest spośród ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem ust 7:  
2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,  
2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie skrócenia kadencji Rady Nadzorczej,  
2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu,  
2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,  
2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Dla podjęcia uchwały w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymagana jest większość  $\frac{3}{4}$  głosów oddanych za uchwałą, pod warunkiem że w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia lub we wszystkich jego częściach, na których będzie poddawana pod głosowanie uchwała, uczestniczyć będzie łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

### **§ 35**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **§ 36**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub każdej z jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie lub każda z jego części wybiera Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz oraz dwaj Asesorzy. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa *Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia*.

### **§ 37**

1. Obsługę techniczną Walnego Zgromadzenia zapewnia Zarząd.
2. Obrady Walnego Zgromadzenia dokumentowane są protokołem i nagraniem na taśmie bądź na innym nośniku elektronicznym albo stenogramem.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzany jest protokół, który podpisuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia oraz Sekretarz.
4. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły, nagrania albo stenogramy oraz uchwały przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

### **§ 38**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społeczno-wychowawczej i oświatowo-kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, 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, a także odwoływanie tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 6) podejmowanie uchwał w zakresie podjęcia nowej działalności inwestycyjnej,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania akcji, obligacji i papierów wartościowych z wolnych środków obrotowych Spółdzielni,

- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni,
  - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 12) uchwalanie zmian Statutu,
  - 13) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej oraz uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do lub wystąpienia Spółdzielni ze związków spółdzielczych oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 15) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 16) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
  - 17) skrócenie kadencji Rady Nadzorczej,
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawie uchwalania i zmiany Regulaminu Udzielania Korzyści, o którym mowa w § 58 niniejszego Statutu,
  - 19) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracyjnego z działalności Spółdzielni i podejmowanie uchwał w tych zakresie,
  - 20) podejmowanie uchwał w sprawie obowiązków pokrywania przez członków Spółdzielni kosztów prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Walne Zgromadzenie może ponadto podejmować uchwały we wszystkich innych sprawach zamieszczonych w porządku obrad.

### **Rozdział 3. Rada Nadzorcza (§39 - §45)**

#### **§ 39**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę oraz nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów z tym, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy w LWSM „Morena” ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Kadencja członka Rady trwa trzy lata i rozpoczyna się z dniem podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o wyborze członków Rady, a kończy w dniu wyboru nowej Rady.

5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej więcej niż dwie kolejne kadencje. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
6. Kadencja Rady Nadzorczej może zostać skrócona uchwałą Walnego Zgromadzenia, jeśli wniosek w tej sprawie zostanie złożony przez uprawnionych, o których mowa w § 32 ust. 2 pkt 2).

#### **§ 40**

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności: uczestniczyć jako właściciel, wspólnik, członek władz, doradca, konsultant w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni na podstawie zawartych umów, pod rygorem skutków prawnych przewidzianych w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
3. Członek Rady Nadzorczej, przeciwko któremu toczy się postępowanie karne (w tym również karno skarbowe) do czasu zapadnięcia prawomocnego wyroku podlega zawieszeniu i nie wykonuje obowiązków członka Rady.
4. Zawieszenia dokonuje Rada Nadzorcza przez podjęcie uchwały o zawieszeniu, która podejmowana jest zwykłą większością głosów. Ostateczną decyzję w sprawie zawieszonoego członka Rady Nadzorczej podejmuje Walne Zgromadzenie w trybie przewidzianym dla powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej.
5. Zatajenie przez członka Rady faktu toczącego się przeciwko niemu postępowania karnego stanowi podstawę odwołania z funkcji członka Rady Nadzorczej.
6. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje miesięczne zryczałtowane wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
7. Członek Rady Nadzorczej, który w danym miesiącu kalendarzowym nie uczestniczył w posiedzeniach i pracach Rady traci prawo do miesięcznego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 6.

#### **§ 41**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przez upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,



- 2) skrócenia kadencji Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie, zbycia prawa do lokalu, jeżeli był to jedyny lokal w zasobach Spółdzielni,
  - 3) zrzeczenia się mandatu,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela reprezentującego członka będącego osobą prawną,
  - 6) naruszenia zakazu konkurencji oraz postanowień § 40 i § 52 niniejszego Statutu,
  - 7) rozpoczęcia pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni,
  - 10) opuszczenia trzech kolejnych posiedzeń Rady Nadzorczej.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka. Do czasu wyboru nowego członka Rada Nadzorcza działa w ograniczonym składzie osobowym.

## **§ 42**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie obciążania nieruchomości hipoteką po uprzednim wyrażeniu zgody przez właścicieli danej nieruchomości,
  - 4) upoważnianie Zarządu Spółdzielni do zaciągnięcia kredytów w ramach najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji związanych ze spółdzielczością oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie

członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów ponoszonych na remonty budynków,
  - 12) uchwalanie wszelkich innych regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem,
  - 15) wybór lub powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
  - 16) zawieranie z członkami Zarządu umów o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy,
  - 17) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
  - 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wniosków z każdej przeprowadzonej lustracji Spółdzielni, a także nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 19) powoływanie składów stałych i czasowych komisji Rady Nadzorczej,
  - 20) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności, przeciwko któremu toczy się postępowanie karne lub karno-skarbowe,
  - 21) podejmowanie uchwał w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 25) uchwalanie planu rzeczowo-finansowego inwestycji oraz Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (koszty budowy) lokali (zgodnie z § 90 ust. 2 statutu).
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Członków Zarządu Spółdzielni i pracowników Spółdzielni wszelkich dokumentów, sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza ma obowiązek przedstawiania planu pracy i składania w okresach półrocznych sprawozdań ze swojej działalności w dostępnych mediach lokalnych w szczególności na stronie internetowej Spółdzielni.

### **§ 43**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego zastępca. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się nie rzadziej niż raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub osoba wyznaczona przez Kolegium Walnego Zgromadzenia w ciągu czternastu dni od zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwoływane jest na wniosek Zarządu lub 1/3 członków Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 2/3 składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektem uchwał), co najmniej na trzy dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej.

#### **§ 44**

1. W posiedzeniu Rady Nadzorczej i jej Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu, członkowie Spółdzielni, zaproszeni goście oraz powołani eksperci.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej są jawne, z wyjątkiem posiedzeń lub ich części, na których rozpatrywane są sprawy osobowe członków Spółdzielni.

#### **§ 45**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium wchodzi: Przewodniczący, zastępca Przewodniczącego i Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji.
2. Pracę Rady Nadzorczej organizuje – w uzgodnieniu z Prezydium – Sekretarz. Obsługę techniczną Rady zapewnia Zarząd.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną w składzie co najmniej 3 osób, a także może powołać inne komisje stałe i czasowe. Sprawozdania z prac komisji stanowią integralną część sprawozdania Rady Nadzorczej z jej działalności.

### **Rozdział 4. Zarząd (§46 - §51)**

#### **§ 46**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd Spółdzielni składa się od 2-3 osób wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.
3. (Uchylony).

4. Wybór Członków Zarządu następuje w wyniku konkursu spośród dowolnej liczby kandydatów. Regulamin zawierający warunki i zasady konkursu na wybór członków Zarządu opracowuje Rada Nadzorcza, a uchwała Walne Zgromadzenie.
5. Członek Zarządu, który nie uzyskał absolutorium w innej spółdzielni nie może kandydować do funkcji członka Zarządu LWSM Morena.
6. Uprawnienia i obowiązki członków Zarządu reguluje niniejszy Statut oraz załączona do umowy o pracę uchwała Rady Nadzorczej określająca zadania i obowiązki Członka Zarządu.
7. Członkiem Zarządu może być osoba posiadająca wyższe wykształcenie oraz potwierdzone stosownymi dokumentami co najmniej pięcioletnie doświadczenie na stanowisku samodzielnym lub kierowniczym.
8. Członek Zarządu może być odwołany w każdym czasie, na wniosek co najmniej 1/3 Statutowego składu Rady Nadzorczej, większością 2/3 głosów. Uchwała dla swej ważności wymaga formy pisemnej z podaniem merytorycznego uzasadnienia doręczonego wraz z odwołaniem. Przepis § 43 ust. 5 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### **§ 47**

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni umowę o pracę zawierają upoważnieni przez Radę Nadzorczą, jej Przewodniczący i Sekretarz.
2. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 48**

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
  - 5) sporządzenie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 11) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań,
  - 12) organizowanie przetargów oraz zawieranie umów,
  - 13) organizowanie przetargów na najem, sprzedaż lokali spółdzielczych oraz dzierżawę gruntów a także zawieranie umów w tym zakresie,
  - 14) rozpatrywanie wniosków i podań mieszkańców Spółdzielni oraz podejmowanie decyzji w sprawach ich dotyczących,
  - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi i innymi organizacjami, a także organami władzy państwowej i samorządowej,
  - 16) opracowywanie projektu zmian Statutu,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie skreślenia z Rejestru Członków Spółdzielni osób, którym ustał stosunek członkostwa ze Spółdzielnią.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 49**

1. Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Tryb działania, obradowania i podejmowania uchwał oraz obowiązki, uprawnienia i kompetencje członków Zarządu określa Regulamin Zarządu opracowany przez Zarząd, a uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Postanowienia ust. 1 - 2 nie wyłączają uprawnienia Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

#### **§ 50**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (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 kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej budynku jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## **§ 51**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie dotyczą pełnomocnictw udzielanych dla potrzeb postępowania sądowego.

## **Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu (§52)**

### **§ 52**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Czas oddelegowania do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, określa Rada Nadzorcza i nie podlega on przedłużeniu ani powtórzeniu.
3. Oddelegowany(ni) ma obowiązek w terminie określonym przez Radę Nadzorczą zorganizować wybór Zarządu zgodnie z postanowieniami Statutu. Niezrealizowanie w terminie tego obowiązku z przyczyn zawinionych przez oddelegowanego(nych) członka(ów) Rady Nadzorczej powoduje natychmiastowe odwołanie oddelegowanego(nych) z funkcji członka Zarządu i zawieszenie jako członka Rady Nadzorczej.
4. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. 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 Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Członkowie Rady Nadzorczej w okresie kadencji nie mogą zawierać umów o dzieło, umów zlecenia ani innych umów, których przedmiotem jest świadczenie przez członka Rady Nadzorczej usług na rzecz Spółdzielni.

6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 5, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe posiedzenie Walnego Zgromadzenia rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby zajmujące w Spółdzielni stanowiska samodzielne oraz kierownicze, a także będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu lub pozostające z członkami Zarządu albo kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
8. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## **Rozdział 6. uchylony ( § 53, § 54, § 55)**

### **§ 53 ( uchylony)**

### **§ 54 ( uchylony)**

### **§ 55 ( uchylony)**

## **Rozdział 7. Domowe Samorządy Społeczne (§56)**

### **§ 56**

1. Członkowie Spółdzielni zamieszkujący na terenie nieruchomości jednobudynkowej mają prawo do utworzenia Domowych Samorządów Społecznych.
2. Do uprawnień Domowych Samorządów Społecznych należy:
  - 1) zgłoszenie i opiniowanie wniosków zgłaszanych związanych z administrowaniem ich nieruchomością oraz najbliższego otoczenia,
  - 2) dbałość o poszanowanie mienia Spółdzielni w zamieszkałym budynku i jego otoczeniu,
  - 3) zgłoszenie administracji Spółdzielni uszkodzeń budynku, jego elementów, awarii urządzeń oraz rażących naruszeń przez mieszkańców regulaminu porządku domowego oraz innych spraw dotyczących budynku,
  - 4) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków i skarg zgłoszonych przez członków,

- 5) prowadzenie mediacji w sprawach spornych między współmieszkańcami domu,
  - 6) udział w odbiorach prac naprawczo-remontowych prowadzonych przez Spółdzielnię lub na jej zlecenie,
  - 7) opiniowanie pracy gospodarzy, dozorców i konserwatorów,
  - 8) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w zakresie spraw związanych z administrowaniem nieruchomością.
3. Domowy Samorząd Społeczny składa się z 3-5 członków wybranych w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, na okres 3 lat przez członków zamieszkujących w danej nieruchomości jednobudynkowej.
- Działalność członków wybranych w skład Domowych Samorządów Społecznych ma charakter społeczny.
4. Mandat członka Domowego Samorządu Społecznego wygasa:
- 1) z upływem kadencji, na którą został wybrany,
  - 2) rezygnacji z pełnionej funkcji,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) zamiany lokalu na lokal znajdujący się w obrębie innej nieruchomości.
5. Na miejsce członka Domowego Samorządu Społecznego, który utracił mandat w sytuacji określonej w ust. 4, członkowie Spółdzielni, z budynku którego był przedstawicielem, dokonuje się wyboru innego członka do końca kadencji.
6. Domowy Samorząd Społeczny wybiera spośród siebie Przewodniczącego i Zastępcę.
7. Szczegółowy zakres działania Domowych Samorządów Społecznych, tryb obradowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## **Dział IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **Rozdział 1. Postanowienia Ogólne (§57 – §58)**

#### **§ 57**

1. Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków w budynkach należących do jej zasobów Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) (uchylony)
  - 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 4) wynajmować członkom Spółdzielni lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.



## **§ 58**

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków w sposób i według zasad określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119 z 2003 poz. 1116 z późniejszymi zmianami ).
2. Spółdzielnia może udzielać swoim członkom ulg, zniżek lub umorzeń a także rozkładać na raty ich zobowiązania w tym także z tytułu wkładów (mieszkaniowego lub budowlanego), modernizacji i remontów, jednakże warunkiem ich udzielenia jest członkostwo w Spółdzielni. Wystąpienie ze Spółdzielni powoduje natychmiastową wymagalność udzielanych ulg, zniżek i niespłaconych zobowiązań.
3. Zasady i tryb udzielania swoim członkom wszelkich korzyści ekonomicznych określa Regulamin Udzielania Korzyści, opracowany przez Radę Nadzorczą i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.

## **Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§59 - §63)**

### **§ 59**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w przepisami wewnątrzspółdzielczymi.
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 między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze

zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

## **§ 60**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec członka, w przypadku gdy:
  - 1) członek, pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 2) dopuszcza się zwłoki w uiszczeniu opłat wobec Spółdzielni, o których mowa w § 87 Statutu za okres 6 miesięcy.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, której mowa w ust. 2 wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 stanie się skuteczne, członkostwo w Spółdzielni ustaje.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 63 Statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienia odrębnej własności tego lokalu według zasad wynikających z § 82 Statutu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu według zasad określonych w § 94 Statutu.
7. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 63 ust. 1 lub ust. 2

Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przepis § 61 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

9. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 8, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### **§ 61**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.
3. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### **§ 62**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 61 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

### **§ 63**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 61 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 60 ust. 2 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 62 ust. 1 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną zgodnie z zasadami określonymi w § 94 ust. 1-2, pod warunkiem opróżnienia i opuszczenia lokalu przez osoby w nim zamieszkujące w terminie 3 miesięcy od dnia wezwania przez Spółdzielnię. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### **Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§64 - §73)**

#### **§ 64 ( uchylony)**

#### **§ 65**

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. (uchylony)
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
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.

#### **§ 66**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### **§ 67**

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. (uchylony)
3. (uchylony)

#### **§ 68 ( uchylony)**

#### **§ 69**

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 65 ust. 6 stosuje się odpowiednio.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 87 niniejszego Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 70**

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 przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

### **§ 71**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu według zasad określonych w § 104 Statutu.
2. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie i opuszczenie lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### **§ 72**

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

### **§ 73**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## **Rozdział 4. Prawo odrębnej własności lokalu (§74 - §80)**

### **§ 74**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

### **§ 75**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 74, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwaną dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu staje się zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią a także przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywców lub spadkobierców, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 76**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem, a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## **§ 77**

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

## **§ 78**

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

## **§ 79**

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

## **§ 80**

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.

## **Rozdział 5. Najem lokali. (§81)**

### **§ 81**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe wolne w sensie faktycznym i prawnym, członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali mieszkalnych na warunkach określonych przez Spółdzielnię przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania umowy oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.



## **Rozdział 6. Sprzedaż lokali (§82)**

### **§ 82**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal z ewentualnymi obciążeniami, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 63 Statutu, sprzedaje w drodze przetargu ograniczonego na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu w trybie określonym w ust 1 przysługuje członkom Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku braku chętnych, o których mowa w ust 2 zbycie lokalu nastąpi w drodze przetargu nieograniczonego.
4. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal z ewentualnymi obciążeniami, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia sprzedaje w drodze przetargu nieograniczonego na warunkach prawa odrębnej własności nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
5. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez zamieszczenie ogłoszeń w swojej siedzibie i siedzibach administracji, na stronie internetowej, oraz przez publikację w prasie lokalnej.
6. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać w szczególności:
  - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  - 2) opis i lokalizację lokalu,
  - 3) cenę wywoławczą,
  - 4) wysokość , termin oraz sposób wnoszenia wadium,
  - 5) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
7. Szczegółowe warunki zbycia lokali, których mowa w ust. 1 i 3 określa regulamin przetargu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. O zamiarze zbycia lokalu Zarząd zobowiązany jest poinformować Radę Nadzorczą.

## **Rozdział 7. Zamiana lokali (§83 - §86)**

### **§ 83**

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości Spółdzielni może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

### **§ 84**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - a) zamiana cywilno-prawna,
  - b) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilno-prawna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### **§ 85**

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają oni wymogi Statutu.

### **§ 86**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## **Rozdział 8. Używanie lokali i opłaty eksploatacyjne (§87 - §88)**

### **§ 87**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

- 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile obowiązek taki wynika z uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
    - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
    - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
    - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
    - 4) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile obowiązek taki wynika z uchwały Walnego Zgromadzenia.
  3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązane do pokrywania kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-3.
  4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
    - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
    - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
    - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
  5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## **§ 88**

1. Opłaty, o których mowa w § 87 niniejszego Statutu powinny być uiszczane co miesiąc, do ostatniego dnia roboczego danego miesiąca, w kasie Spółdzielni lub do 20 dnia danego miesiąca, jeżeli opłaty dokonywane są przelewem bankowym lub pocztowym.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia członków 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.

3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może umorzyć w części odsetki od opłat czynszowych, w oparciu o uchwalony Regulamin Udzielania Korzyści o którym mowa w § 58 ust. 3.
4. Członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, a także właściciel lokalu nie może samodzielnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokali. Potrącenie jest możliwe za zgodą Spółdzielni wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danych lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczona na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z lokalem. Następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które wystąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie lokatora nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## **Dział V ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne (§89 – §90)**

#### **§ 89**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Jeśli skutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat, na wkład których Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne

związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewniesienia przez niego wpłat na wkład.

## **§ 90**

1. Rozliczanie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) Wstępnie, w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) Ostatecznie, po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztów 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 są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch i więcej budynków i rozliczanie metodami pośrednimi w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
  - 4) określenie metody rozgraniczenia 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 także są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

## **Rozdział 2. Wkład mieszkaniowy (§91 - §93)**

### **§ 91**

Wkładem mieszkaniowym jest wniesiona przez członka lub osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, kwota odpowiadająca różnicy między kosztami budowy przypadającymi

na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## **§ 92 ( uchylony)**

### **§ 93**

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni należny wkład winien być zwrócony w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyny leżącej po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na ten lokal.

## **Rozdział 3. Rozliczenia wkładu mieszkaniowego z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu (§94 - §99)**

### **§ 94**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wypłaca się 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 lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.
3. W przypadku gdy Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty, o których mowa w § 87 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

#### **§ 95**

1. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu, o którym mowa w § 94 ust. 1, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego przez wszystkie osoby zamieszkujące w tym lokalu.
2. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### **§ 96 ( uchylony)**

#### **§ 97**

1. Rozliczenie, o którym mowa w § 94, następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać rozliczenia w terminie 30 dni od dnia zajścia zdarzeń, o których mowa w ust. 1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku - nie później niż 30 dni od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku.

#### **§ 98 ( uchylony)**

#### **§ 99 ( uchylony)**

### **Rozdział 4. Wkłady budowlane (§100 - §103)**

#### **§ 100**

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na dany 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 w terminach określonych w umowie i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

2. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wkład budowlany w całości przed ustanowieniem na jego rzecz prawa do lokalu.

### **§ 101 ( uchylony)**

### **§ 102**

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na ten lokal.

### **§ 103**

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

## **Rozdział 5. Rozliczenia wkładu budowlanego z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu (§104 - §107)**

### **§ 104**

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca:
  - 1) 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,
  - 2) należności z tytułu obciążenia hipoteką.



3. Wyliczoną wartość przedstawia się osobie uprawnionej do akceptacji. W przypadku wniesienia zastrzeżeń – wyliczenia wartości dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt osoby zainteresowanej.

### **§ 105 ( uchylony)**

### **§ 106**

1. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie i opuszczenie lokalu przez wszystkie osoby zajmujące ten lokal.
2. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu powstaje z chwilą zbycia lokalu przez Spółdzielnię i jest ono zbywalne i podlega egzekucji.

### **§ 107**

1. Wartość rynkową lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład winien być zwrócony w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
4. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyny leżącej po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## **Dział VI PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.**

### **Rozdział 1. uchylony ( § 108- § 109 )**

### **§ 108 ( uchylony)**

### **§ 109 ( uchylony)**

## **Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§110 – §112)**

### **§ 110**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) wpłaty z tytułu wykupu gruntu,
  - 2) spłaty przypadających na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, związanymi z realizacją zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 3,
  - 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87 ust. 1 niniejszego Statutu.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
  - 1) Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy,
  - 2) koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

### **§ 111**

1. Po otrzymaniu wniosku członka Spółdzielni w sprawie przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Zarząd jest obowiązany w terminie 30 dni poinformować pisemnie członka o wysokości należności, o których mowa w § 110 ust. 1 niniejszego Statutu, warunkujących zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu winno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### **§ 112**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 110 w przypadku braku osób uprawnionych, o których mowa w § 61- 63,

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 § 106 ust. 1 nie stosuje się oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem członka Spółdzielni.

### **Rozdział 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego (§113 - §115)**

#### **§ 113**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87 ust. 1 i 3 niniejszego Statutu,
  - 3) wpłaty z tytułu wykupu gruntu.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu a w szczególności:
  - 1) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy,
  - 2) koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

#### **§ 114**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 113, ich 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 lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 115**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, 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.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką nieruchomości.
4. 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 4. Uprawnienia najemców lokali użytkowych oraz pracowni autorskich związane z posiadaniem prawem (§116 - §117)**

##### **§ 116**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, 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 tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:
  - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
  - 3) wpłaty z tytułu wykupu gruntu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **§ 117**

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności, o którym mowa w § 116 ust. 1 jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, 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 najemcę.

# **Dział VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

## **Rozdział 1. Zasady gospodarki Spółdzielni (§118 – §122)**

### **§ 118**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

### **§ 119**

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

### **§ 120**

1. Koszty działalności są pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz mogą być pokrywane dotacjami według odrębnych przepisów prawnych, jak również dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, oraz pożyczkami z gospodarki mieniem Spółdzielni.
2. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo tj. różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowi stratę bilansową lub nadwyżkę bilansową, łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi i wynikami nadzwyczajnymi przechodzi do rozliczenia na rok następny jako nadwyżka lub strata bilansowa z całokształtu działalności Spółdzielni. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów i jest ewidencjonowana analitycznie na poszczególne nieruchomości.
3. Nadwyżki bilansowe podlegają podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

#### **§ 121**

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia działa na podstawie rocznego planu ekonomiczno -finansowego.
3. Plan ekonomiczno-finansowy opracowuje Zarząd, a uchwała Rada Nadzorcza.

#### **§ 122**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być tworzone również inne fundusze celowe.
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczeń na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Decyzję o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
5. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

### **Rozdział 2. Inwestycje mieszkaniowe (§123)**

#### **§ 123**

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) osoby, 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 (koszty budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

### **Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami (§124 - §131)**

#### **§ 124**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, a także mają obowiązek wnoszenia świadczeń na fundusz remontowy.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 125 Statutu, a także mają obowiązek wnoszenia świadczeń na fundusz remontowy.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, a także mają obowiązek wnoszenia świadczeń na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 125 Statutu. Mają oni także obowiązek wnoszenia świadczeń na fundusz remontowy.

5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3, członkowie Spółdzielni, a także właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązani są uiszczać od daty postawienia im lokali do dyspozycji.

### **§ 125**

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### **§ 126**

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, których mowa w § 124 ust. 1- 4,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, tworząc odpisy na remonty zasobów mieszkaniowych, z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### **§ 127**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 124, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu ekonomiczno – finansowego,
  - 2) regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej,
  - 4) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Jednostkami rozliczeniowymi są w szczególności:
  - 1) lokal,
  - 2) powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup>,
  - 3) liczba zamieszkałych osób.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 124, obejmują w szczególności koszty administrowania zasobami mieszkaniowymi, koszty dostawy energii cieplnej (na



potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów oraz odpisy na fundusz remontowy oraz inne, określone w Statucie.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

#### **§ 128**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 87, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat C.O. i podgrzania wody (nadpłata lub niedopłata) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat określa Rada Nadzorcza Spółdzielni w Regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub w odrębnych uchwałach Rady.

#### **§ 129**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni oraz mieszkańców w zakresie napraw, remontów i utrzymania nieruchomości określa Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 130**

1. Przez wyposażenie dodatkowe lokalu rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków Spółdzielni lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową i estetyczną lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.

#### **§ 131**

1. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu lub lokalu zajmowanego uprzednio na podstawie umowy cywilno-prawnej oraz zwrotu tego lokalu do Spółdzielni 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.
2. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## **Dział VIII. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI (§132)**

### **§ 132**

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia albo wspólnota.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
  - 1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni, powstającej w wyniku podziału,
  - 2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej Spółdzielni,
  - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
  - 4) datę podziału Spółdzielni.

## **Dział IX. LUSTRACJA (§133)**

### **§ 133**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji oraz budowy budynków mieszkalnych i rozliczania ich kosztów corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.

2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Na żądanie członka Spółdzielni Zarząd jest obowiązany udostępnić mu do wglądu w siedzibie Spółdzielni protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
4. Harmonogram realizacji wniosków z przeprowadzonej lustracji wraz z podaniem osób odpowiedzialnych za ich realizację przedstawia Zarząd najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

## **Dział X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE (§134 - §137)**

### **§ 134**

1. Niniejszy Statut znajduje zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jego uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli z mocą obowiązujących od dnia rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły.

### **§ 135**

1. Zmiana wysokości i liczby udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji niniejszego Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym niniejszego Statutu.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### **§ 136**

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego Statutu traci moc statut dotychczasowy.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustaw powołanych w § 2 niniejszego Statutu.

### **§ 137**

1. Niniejszy Statut został uchwalony na Zebraniu Przedstawicieli Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” w Gdańsku z dnia 31

marca 2006 roku, w dniu 22 kwietnia 2006 roku i znowelizowany uchwałą Zebrania Przedstawicieli z dnia 30 listopada 2007 r. w dniu 18 kwietnia oraz 9 maja 2008 roku. Tekst jednolity uchwalony został w dniu 9 maja 2008 roku przez Zebranie Przedstawicieli <sup>1</sup>.

2. Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

---

<sup>1</sup> Zmiany do niniejszego tekstu jednolitego (uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 9 maja 2008 r.) zostały dokonane w oparciu o zmiany przegłosowane przez Zebranie Przedstawicieli obradujące w dniu 25 czerwca 2010 r. oraz Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 17 czerwca 2011 r., w dniu 23 czerwca 2013 r., w dniu 7 czerwca 2014 r. i w dniu 28 czerwca 2014 r.