

Załącznik nr 1 do Uchwały  
Nr 9/2025 Walnego Zgromadzenia  
Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. St. Staszica w Hrubieszowie z dnia 04 lipca 2025r.

**STATUT**  
**HRUBIESZOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**IM. STANISŁAWA STASZICA W HRUBIESZOWIE.**  
**UL. POLNA 19, 22 - 500 Hrubieszów**

**Spis treści**

	<b>Strona</b>
<b>Rozdział 1. Przepisy ogólne</b>	<b>3</b>
I. Postanowienia ogólne	3
II. Członkowie Spółdzielni	6
III. Prawa i obowiązki członków	8
IV. Wkłady	10
V. Ustanie Członkostwa	11
<b>Rozdział 2. Tytuły prawne do lokali</b>	<b>11</b>
I. Postanowienia ogólne	12
II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	13
III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	17
IV. Prawo odrębnej własności do lokalu	19
V. Zamiana lokali	20
VI. Najem lokali i dzierżawy terenu	21
VII. Sprzedaż lokali	22
VIII. Umowa o budowę lokalu	22
<b>Rozdział 3. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów</b>	<b>23</b>
<b>Rozdział 4. Rozliczenie wkładu w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu i inne</b>	<b>24</b>
<b>Rozdział 5. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali</b>	<b>27</b>
<b>Rozdział 6. Używanie lokali</b>	<b>28</b>
<b>Rozdział 7. Obowiązki Spółdzielni i członków spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali</b>	<b>29</b>
<b>Rozdział 8. Opłaty za użytkowanie lokali</b>	<b>30</b>
<b>Rozdział 9. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze</b>	<b>33</b>
<b>Rozdział 10. Organy Spółdzielni</b>	<b>34</b>
I. Postanowienia ogólne	34
II. Walne Zgromadzenie	35
III. Rada Nadzorcza	45
IV. Zarząd	47

*[Handwritten signatures and initials]*





**Rozdział 1 - PRZEPISY OGÓLNE**  
**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

**§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Hrubieszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Stanisława Staszica w Hrubieszowie** zwana dalej Spółdzielnią. Dopuszcza się **używania skrótów – HSM**
2. Siedzibą Spółdzielni jest **Miasto Hrubieszów**.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

**§ 2**

**Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:**

1. ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zmianami),
3. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zmianami),
4. ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2018, poz. 716 z późn. zmianami),
5. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r, poz. 121, z późn. zmianami),
6. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1332 r. z późn. zmianami),
7. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 459, z późn. zmianami)
8. oraz innych ustaw, aktów wykonawczych i postanowień niniejszego Statutu.

**§ 3**

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

„SPÓŁDZIELNI” – należy przez to rozumieć Hrubieszowską Spółdzielnię Mieszkaniową im. Stanisława Staszica ul. Polna 19 – stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

„STATUCIE” - należy przez to rozumieć Statut Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stanisława Staszica w Hrubieszowie.

„USTAWIE” - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych.

„USTAWIE O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 06. 2001r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

„ZARZĄDZIE” - należy przez to rozumieć Zarząd Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stanisława Staszica w Hrubieszowie.

*[Handwritten signatures]*

„RADZIE” - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie.

„CZŁONKU” - należy przez to rozumieć członka Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stanisława Staszica w Hrubieszowie.

„OSOBIE BLISKIEJ” – należy przez to rozumieć zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

Nieruchomości — należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Mieniu Spółdzielni — należy przez to rozumieć mienie będące własnością Spółdzielni:

1) nieruchomości zabudowane budynkami, drogami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach niemieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, budowlanej, wytwórczej i innej,

2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, położone poza terenem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

3) nieruchomości niezabudowane.

„LOKALU” – rozumie się przez to lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

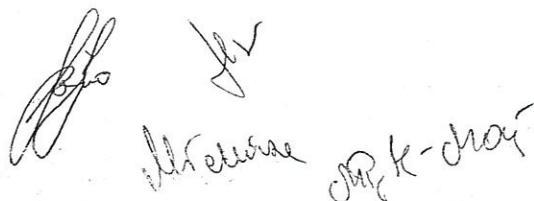
„LOKALU MIESZKALNYM”- rozumie się przez to lokal przeznaczony na zamieszkiwanie ludzi, jak również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

„LOKALU ZAMIENNYM”- należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal użytkowany dotychczas.

„DOMU JEDNORODZINNYM”- należy przez to rozumieć dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną przede wszystkim do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

„WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU”- należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów Działu IV Rozdz. I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pomieszczeniu przynależnym — należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and several smaller ones to its right.

składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

Właścicielowi lokalu — należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do Księgi Wieczystej.

Funduszu remontowo – termomodernizacyjnym — należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty, termomodernizację zasobów mieszkaniowych, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości — należy przez to rozumieć czynsz, w ujęciu księgowym „naliczenie” - wszystkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem.

Remoncie — należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Ekspektatywie — należy przez to rozumieć powstanie roszczenia o ustanowienie prawa do lokalu.

Byłego Członka Spółdzielni – należy przez to rozumieć Członka, którego członkostwo ustało.

#### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, zarządzanie zasobami nieruchomości, będącymi w zarządzie Spółdzielni, z uwzględnieniem celów społecznych oświatowych i kulturalnych, na rzecz osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię lub posiadających tytuły prawne do lokali, należących do zasobów Spółdzielni.

#### § 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub współwłasność.
- 2) Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 4) Wynajem lub dzierżawa nieruchomości na własny rachunek.
- 5) Prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem na rzecz Członków i ich rodzin.
- 6) Wykonywanie usług na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin, zaspokajających ich potrzeby mieszkaniowe.

*[Handwritten signatures]*

- 7) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 8) 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 w garażach wielostanowiskowych.
- 9) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży /ustanawiania odrębnej własności/znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 10) Prowadzenie działalności inwestycyjnej, zaciąganie kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno –budowlanych.
- 11) Prowadzenie działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 statutu.
- 12) Sprzedaż lokali wolnych od praw i roszczeń osób trzecich lub ustanawianie praw do lokali obciążonych, w ramach regulacji stanu prawnego.

## § 6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów i przedmiotem działalności Spółdzielni, o których mowa w § 4 i 5 Statutu. W tym zakresie Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o utworzeniu jednostki organizacyjnej Spółdzielni do prowadzenia działalności gospodarczej lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Rada Nadzorcza.

## § 7

Spółdzielnia współdziała na podstawie zawartych umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnię osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy o zarządzanie lub administrowanie budynkami.

## § 8

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

### § 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

*[Handwritten signatures]*

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lokalu, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :

1.1 nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,

1.2 nabycia ekspektatywy własności,

1.3 zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

1.4 zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

1.5 upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 1.6;

1.6 prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

3. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

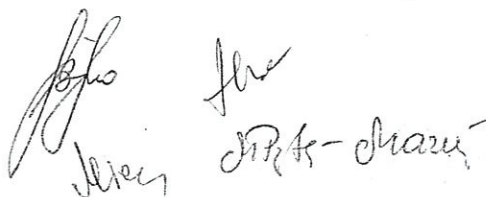
5. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane :

5.1 imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,

5.2 numer PESEL,

5.3 oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,

5.4 dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo.

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'J. K.', 'M. K.', and 'J. K. - J. K.'.

## § 11

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## § 12

Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

## § 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1.1 wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 1.2 zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 1.3 zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 1.4 zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 1.5 wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - 1.6 rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub o przeznaczeniu innym niż mieszkalne,
  - 1.7 podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków, będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

*[Handwritten signatures and notes]*

## Rozdział III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

### § 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności:
  - 1.1 czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 1.2 do zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie,
  - 1.3 do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
  - 1.4 do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 1.5 korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
  - 1.6 przeglądania rejestru członków,
  - 1.7 żądania wydania mu odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w art. 18 § 3 prawa spółdzielczego,
  - 1.8 żądania przedstawienia mu kalkulacji opłat, o których mowa w § 83.
  - 1.9 przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części powyższego dokumentu
  - 1.10 czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i ocenianie jej działalności,
  - 1.11 dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i na drodze sądowej,
  - 1.12 do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw
  - 1.13 otrzymywania, w sposób wskazany w statucie, informacje o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
  - 1.14 prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 1.15 prawo dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i na drodze sądowej,
  - 1.16 prawo wystąpienia z wnioskiem o zawarcie ugody z Zarządem w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych co do ich spłaty.
  - 1.17 prawo udziału w podziale nadwyżki bilansowej
  - 1.18 prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu Osoba udzielająca porady lub ekspert nie są uprawnieni do zabierania głosu.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust.1 pkt 1.7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek

*[Handwritten signatures and notes]*

Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady ustalania kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

3. Członek zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 1.6 i 1.8, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.

4. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być udzielona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni, od doręczenia członkowi odmowy.

## § 15

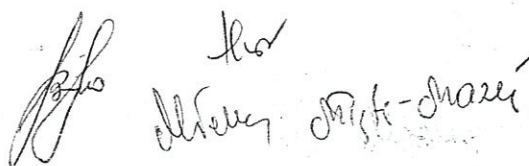
Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
3. uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
5. korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
7. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
8. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
9. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
10. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
11. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
12. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
13. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
14. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu do korespondencji (w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczas wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone),
15. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni i ustawach.

## Rozdział IV - Wkłady

### § 16

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę, starającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wg zasad

The block contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are smaller initials and a signature that appears to read 'Marek - Marek'.

określonych w statucie oraz umowie o budowę lokalu i ustanowienie tego prawa lub umowie o ustanowienie tego prawa, po jego uprzednim wygaśnięciu, w wysokości odpowiadającej procentowo lub kwotowo oznaczonej części kosztów budowy lokalu, z uwzględnieniem waloryzacji na podstawie operatu szacunkowego.

2. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę, starającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wg zasad określonych w statucie oraz umowie o budowę lokalu i ustanowienie tego prawa, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

3. Wkład mieszkaniowy i budowlany należy wnieść przed ustanowieniem prawa do lokalu.

4. Wkład budowlany może być wnoszony w ratach, których wysokość i terminy zapłaty – ustala Zarząd.

5. Wkład mieszkaniowy winien być wniesiony przed objęciem lokalu mieszkalnego w posiadanie.

## Rozdział V. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1.1 wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

1.2 zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

1.3 zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

1.4 zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie

1.5 wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

1.6 rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa

1.7 podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali

2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytułu prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.

4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.

5. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

### § 18

1. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

*[Handwritten signatures]*

## Rozdział 2 . TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

### § 19

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
  - 1.1 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 1.2 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 1.3 prawo odrębnej własności lokalu,
  - 1.4 umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego związane jest z członkostwem Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
4. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
5. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
6. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu

### § 20

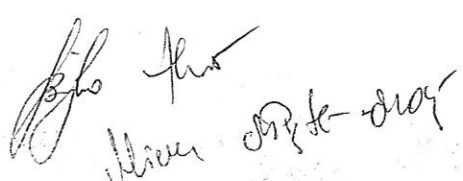
Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 21

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

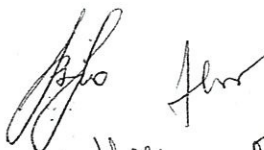


2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu :
  - 3.1 dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 3.2 zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, w ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

## II . SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

### § 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.

  
Mieczysław Jędrzejko - Marzec

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

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

6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

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

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

8.1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;

8.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

8.3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

8.4. oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu;

8.5. określenie lokalu mieszkalnego, o który osoba się ubiega, w tym jego położenie i powierzchnię;

8.6. wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu;

8.7. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat kredytu na budowę lokalu;

8.8. określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy;

8.9. określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasady ich usuwania;

*Handwritten signatures and notes:*  
Two initials "JHS" are written at the top left.  
Below them, the name "Alina" is written in cursive.  
To the right, "DPS - maw" is written in cursive.

8.10. termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego;

8.11. warunki wypowiedzenia i rozwiązania umowy przez obie strony.

### § 23

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4-ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Podanie przetargu do publicznej wiadomości odbywa się poprzez ogłoszenie w jednej wybranej prasie lokalnej, ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni, wywieszenie informacji w siedzibie Zarządu i Administracjach Osiedli. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

*[Handwritten signatures]*

5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

5.1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy;

5.2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 24

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

#### § 25

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

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

#### § 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

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

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu

*[Handwritten signatures and initials]*  
Kor  
M...  
P...-ch...

wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy.

4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust.2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy.

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

#### § 27

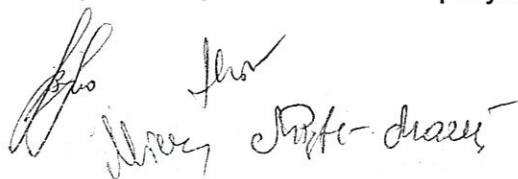
1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym - przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy nie zgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 28

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

#### § 29

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że należy ono do małżonków.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może, na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'Jako' and 'Jako - draru'.

### § 30

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

### § 31

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu, w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 33 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 32

1. W razie śmierci członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku. Spadkobiercy przysuguje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W przypadku śmierci jednego z małżonków, któremu przysuguje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wspólnie przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.
4. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie są członkami Spółdzielni to nie przysuguje im czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniach.

### § 33

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a

*[Handwritten signatures and notes]*  
18

właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

#### § 34

Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu, przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.

#### § 35

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.

#### § 36

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

### IV . PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

#### § 37

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w pozostałych przypadkach, niewymienionych w ust. 1 (w ramach regulowania stanów prawnych (przetarg, inne zdarzenia prawne), Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, w formie i na zasadach prawem przewidzianych.

#### § 38

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 39 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

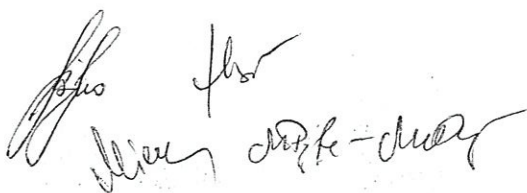
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.

4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 39

Szczegółowa regulacja treści umowy o budowę lokalu, zasad i trybu jej wypowiedania, określona jest w § 57 i § 58 niniejszego Statutu.



#### § 40

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Koszty wyceny odrębnej własności lokalu, koszty zawarcia umowy, tj. koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. 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.

#### § 41

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.

#### § 42

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 43

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali na zasadach, o jakich mowa w art. -24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy.

#### § 44

1. 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 w budynku lub w budynkach w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

*Handwritten signatures and initials:*  
- A large signature on the left.  
- "HLS" in the middle.  
- "Marek" below the signature.  
- "Marek - Marek" written across the bottom.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## V . ZAMIANA LOKALI

### § 45

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z członkami innych Spółdzielni zajmującymi lokale na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana lokali mieszkalnych między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Postanowienia ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

## VI . NAJEM LOKALI I DZIERŻAWY TERENU.

### § 46

1. Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu Członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.

### § 47

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę nie będącą 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.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

*[Handwritten signatures]*

## VII. SPRZEDAŻ LOKALI

### § 48

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, zasady i tryb ich sprzedaży określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 49

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym od praw i roszczeń osób trzecich Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu nieograniczonego lub też reguluje sytuację prawną tego lokalu w inny, zgodny z prawem sposób, pod warunkiem ekwiwalentności transakcji i zasadności ekonomicznej dla Spółdzielni. Decyzje w sprawach, o których mowa w zdaniu pierwszym, podejmuje Zarząd, na zasadach i w trybie, określonym w Regulaminie o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 50

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym i faktycznym mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Lokale mieszkalne, do których wygasło lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, w przypadkach, o których mowa w ustawie lub statucie, mogą być przedmiotem umów o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu lub umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. W obiektach wybudowanych do 30 czerwca 1995 roku – lokale użytkowe mogą być oddane w użytkowanie członków i innych osób tylko na zasadach najmu.

## VIII . UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

### § 51

1. Rada Nadzorczą uchwała regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej i końcowej poszczególnych lokali oraz określi warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

### § 52

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu jednej z następujących umów:
  - 1.1 o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego,
  - 1.2 o ustanowienie odrębnej własności do lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności

*[Handwritten signatures and notes]*  
Błażowski  
Jankowski  
Czyżewski - nowy

### § 53

Umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 52 powinna zawierać:

1. oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
2. zobowiązanie osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
5. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, terminów ich wpłat.
6. określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
7. określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
8. wskazanie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu.
9. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
10. inne postanowienia przewidziane w umowie

### § 54

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, ubiegającą się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub jego następcą prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, a w szczególności:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## Rozdział 3 . ZASADY WNOSZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

### § 55

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, uiszczają oni opłaty, określone w § 82 do § 87 Statutu

### § 56

*[Handwritten signatures and notes]*  
Włocławek 2017-05-15

1. Osoby, ubiegające się o ustanowienie prawa na ich rzecz w Spółdzielni lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

3. Osoba, ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### § 57

1. Rozliczenia kosztów inwestycji budowlanych (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach :

1.1 wstępnie - wartość początkowa : w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

1.2 ostatecznie: po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania,

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym – roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### § 58

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

### § 59

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

## Rozdział 4 . ROZLICZENIA WKŁADU W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU i INNE

### § 60

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, za wyjątkiem realizacji roszczenia następców prawnych byłego członka o ustanowienie prawa

*[Handwritten signatures and initials]*

na ich rzecz oraz przypadków ponownego ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu po spłacie zadłużenia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o tym poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy oraz zaległości z tytułu opłat, związanych z użytkowaniem lokalu. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, związanych z użytkowaniem lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust 1 jest opróżnienie lokalu z osób i mienia.

5. Po opróżnieniu lokalu spółdzielnia bezzwłocznie ogłasza przetarg.

## § 61

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu, albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 62

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.

2. Przysługującą uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.


3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

5. W wypadku gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążonego hipoteką, Spółdzielnia, po przeprowadzeniu przetargu na jego sprzedaż, jest zobowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 63

Osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones to its right.

wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

#### § 64

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 65

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego część w terminie do trzech miesięcy, licząc od dnia rozwiązania umowy.

#### § 66

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 67 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 67

Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje także wniesiony wkład budowlany albo jego część.

#### § 68

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, kiedy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
3. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu dodatkowo należności wynikających z obciążenia hipotecznego, o ile je poniosła.
4. Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinny być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.

#### § 69

Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej tego prawa, nie niższej niż ustalona w trybie postępowania przetargowego.

*[Handwritten signatures and initials]*

## § 70

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek spółdzielni, osoba której służy tytuł prawny do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.
3. Przepisy ust 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

## § 71

Roszczenia o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) udziału członkowskiego stają się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

## § 72

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka lub osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni tj. np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

## § 73

W przypadku inicjatyw członków Spółdzielni lub osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali w budynkach, należących do zasobu Spółdzielni, zmierzających do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których posadowione są te budynki, w celu optymalizacji kosztów utrzymania tych budynków, Spółdzielnia podejmuje te inicjatywy, o ile uwarunkowania formalno-prawne na to zezwalają. W przypadkach, o których mowa w zdaniu pierwszym, na Spółdzielni ciąży obowiązek przeprowadzenia i koordynowania całego procesu, w tym komunikacji z urzędami, ze wszystkimi zainteresowanymi, postępowania sądowe i wszelkie inne.

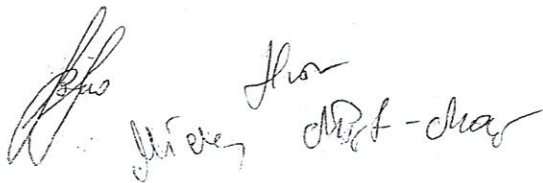
## § 74

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

## Rozdział 5. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### § 75

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:



1.1 spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,

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

1.3 spłaty zadłużenia z tytułu opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

## § 76

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1.1 spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;

1.2 spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

## § 77

1. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 76 Statutu, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w § 76 w tym koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej i inne obciążają członka Spółdzielni.

## Rozdział 6 . UŻYWANIE LOKALI.

## § 78

1. Przekazany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie. W przekazanym lokalu mieszkalnym, członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie pociąga za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności członek winien powiadomić Zarząd Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu

*[Handwritten signatures and notes]*

Spółdzielni w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za wyrażenie zgody. Zgoda Zarządu z ważnych powodów może być cofnięta. Wykorzystanie mieszkania do celów użytkowych rodzi obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rzeczowych od całości lub od części mieszkania.

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

## § 79

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 80

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni.

2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego, z uwzględnieniem ewentualnych rozliczeń.

## Rozdział 7. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

### § 81

1. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorczą w uchwalonym regulaminie.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej- także przy jej udziale.

3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu dokonania:

4.1 przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

4.2 zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających osobę korzystającą z lokalu.

*[Handwritten signatures]*

## Rozdział 8 . OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 82

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. 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. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
6. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący 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.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, 5-7, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, jak też 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,
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

*[Handwritten signatures]*

10. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-3, 5-7, jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat, uchwała Rada Nadzorcza.

11. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

12. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

12.1 ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;

12.2 ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

### § 83

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:

1.1 koszty centralnego ogrzewania,

1.2 koszty dostawy centralnej ciepłej wody,

1.3 koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,

1.4 koszty wywozu śmieci,

1.5 koszty remontów i konserwacji.

2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:

2.1 koszty centralnego ogrzewania,

2.2 koszty dostawy centralnej ciepłej wody,

2.3 koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,

2.4 koszty wywozu śmieci,

2.5 koszty remontów i konserwacji,

2.6 opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,

2.7 koszty ubezpieczenia budynku,

2.8 koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,

2.9 koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,

2.10 koszty anteny zbiorczej,

2.11 koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,

2.12 koszty utrzymania terenów zielonych, dróg i chodników,

2.13 koszty utrzymania mienia spółdzielni,

2.14 koszty finansowe i operacyjne,

2.15 koszty zarządzania,

2.16 koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,

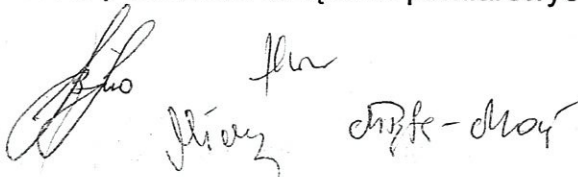
2.17 koszty poniesione na zapłatę podatku dochodowego.

3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 2 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię, przewidziane w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

### § 84

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu, ustala się :

1.1. na podstawie urządzeń pomiarowych,

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are three distinct signatures, some appearing to be 'Kowal', 'Kryśka-Moay', and another less legible one.

- 1.2. przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale,
- 1.3. na poszczególne lokale,
- 1.4. na liczbę osób zamieszkałych w lokalu.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się, wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą, na poszczególne lokale proporcjonalnie:
  - 2.1 do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i powierzchni lokali.
  - 2.2 do powierzchni lokali,
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypadających na lokale wyodrębnione Spółdzielnia pobiera miesięczne opłaty ustalone i rozliczane zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

## § 85

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość opłat za lokale ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub udział w nieruchomości wspólnej - z wyjątkiem rozliczeń z tytułu wywozu śmieci, zużycia wody i użytkowania dźwigu, które są obliczane wg ilości osób zamieszkujących w lokalu, bądź odczytu urządzeń pomiarowych w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.
3. Wysokość opłat z tytułu działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej są rozliczane zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz mieszkańców nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie dodatkowych opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.

## § 86

1. Opłaty, o których mowa w § 85 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, lub niebędącego członkiem właściciela lokalu lub osoby, niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu – przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie niebędącej członkiem do dyspozycji lokalu.
3. Od nie wniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokali.

*[Handwritten signatures and initials]*

5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby o których mowa w § 85 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii (np. centralne ogrzewanie), gazu, wody, oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby co najmniej na 14 dni, przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

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. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

### § 87

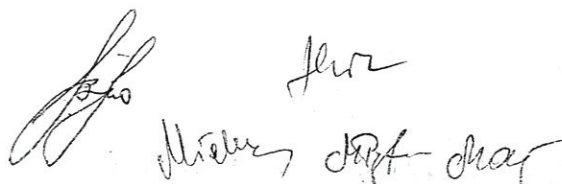
1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## Rozdział 9. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 88

W trybie postępowania między członkiem a spółdzielnią rozpatrywane są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.

1. We wszelkich sprawach dotyczących relacji pomiędzy członkami Spółdzielni a Spółdzielnią członkowie mogą składać wnioski do Zarządu.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 – powinny być rozstrzygane w terminie jednego miesiąca od dnia wystąpienia z wnioskiem. W razie potrzeby w sprawach zawitych, termin na rozpatrzenie wniosku członka Spółdzielni może zostać wydłużony do trzech miesięcy.
3. Zarząd rozstrzyga sprawę w formie uchwały.
4. O treści uchwały wnioskodawca winien być poinformowany w terminie 2 tygodni od daty jej podjęcia
5. W decyzji odmownej należy zawrzeć uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania.
6. Od uchwały Zarządu Spółdzielni, wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
7. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka Spółdzielni zawiadomienia o uchwale.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia.
9. O uchwale organu odwoławczego należy powiadomić wnioskodawcę w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.



10. Decyzje Rady Nadzorczej oraz decyzje Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w trybie i terminie, o którym mowa w ust. 6, mają charakter ostateczny w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 89

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed jego terminem.

### § 90

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami

### § 91

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw w drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### § 92

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za potwierdzeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany.
3. Pisma nieodebrane lub zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za dzień doręczenia uznaje się ostatni dzień w którym mógł nastąpić odbiór przesyłki listowej.

## Rozdział 10 . ORGANY SPÓŁDZIELNI

### I. Postanowienia ogólne

### § 93

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1.1. Walne Zgromadzenie
  - 1.2. Rada Nadzorcza,
  - 1.3. Zarząd,
  - 1.4. Komitety blokowe
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. 1.2., 1.3. i 1.4. dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” uchwale oraz „wstrzymujące się”.

*[Handwritten signatures and initials]*

4. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.

## II - WALNE ZGROMADZENIE

### § 94

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków przekracza 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy. Członkowie nieposiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona a także zaproszeni goście.

### § 95

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia - w tej części, do której Rada Nadzorcza zaliczyła nieruchomość w której przysługuje członkowi prawo do lokalu.
6. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, powinien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
8. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
9. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Prezydium Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
10. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

11. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad walnego Zgromadzenia.

12. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

13. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

#### § 96

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni.
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w określonym czasie,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań do uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalenie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
14. podejmowanie uchwał o wyodrębnieniu zespołów mieszkaniowych pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz finansowym,
15. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
16. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich.

#### § 97

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 3.1 Rady Nadzorczej,
  - 3.2 co najmniej 1/10, członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

*[Handwritten signatures and initials]*

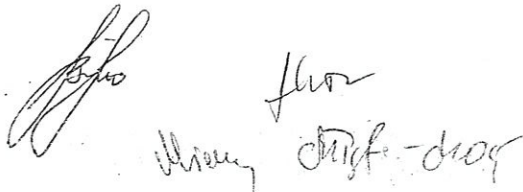
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

## § 98

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, które dostarcza się do skrzynek listowych i poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed dniem obrad.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w ust. 1 i 2 co najmniej na 7 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Zawiadomienia dostarcza się do skrzynek listowych i wywiesza na tablicach ogłoszeniowych klatek schodowych. Fakt dostarczenia zawiadomień potwierdza przedstawiciel danej nieruchomości, będący członkiem Spółdzielni ze wskazaniem daty. W przypadku niemożności potwierdzenia w sposób określony wyżej, osoba dostarczająca zawiadomienia, sporządza odpowiednią notatkę.

## § 99

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 98.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. W sprawach w których nie jest wymagana większość kwalifikowana, Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, w tym również dot. zbycia nieruchomości, bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają większości kwalifikowanej. Do ważności uchwał w których wymagana jest większość kwalifikowana konieczna jest obecność co najmniej połowy liczby członków, za wyjątkiem uchwalania zmian Statutu Spółdzielni. Większość kwalifikowana jest wymagana w sprawach :



4.1. 3/4 obecnych i uprawnionych do głosowania dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jego części, przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadkach postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 §1 pkt.3 ustawy prawo spółdzielcze.

4.2. 2/3 obecnych i uprawnionych do głosowania dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołania członka Zarządu lub Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,

5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej.

6. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu zarządza się tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 100

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

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

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

## § 101

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

2. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części członkowi Spółdzielni lub pełnomocnikowi członka.

5. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków.

## § 102

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, wybranemu przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia lub jego części.

2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi:

2.1. do obowiązków zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,

*[Handwritten signatures and initials]*

- 2.2. obowiązków sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i nadzór nad protokołowaniem obrad.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

### § 103

1. Przewodniczący odczytuje listę pełnomocnictw a następnie odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnej zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
3. Walne Zgromadzenie może odroczyć swe obrady z przyczyn uzasadnionych.
4. Walne Zgromadzenie, jak też każda jego część, może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni. Łączny okres przerw nie może też przekroczyć 14 dni.
5. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanego Walnego Zgromadzenia lub jego części.

### § 104

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
  - 1.1 mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób,
  - 1.2 uchwał i wniosków, w składzie 3 osób.
2. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni i pełnomocnicy członków. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

### § 105

1. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
  - 1.1 sprawdzenie, czy posiedzenie części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu,
  - 1.2 ustalenie na podstawie list obecności liczby członków i pełnomocników obecnych na części Walnego Zgromadzenia,
  - 1.3 sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
  - 1.4 sporządzanie alfabetycznych list zgłoszonych kandydatur w wyborach do organów Spółdzielni oraz na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 1.5 obliczanie wyników głosowania.
2. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

*[Handwritten signatures and initials]*

- 2.1. rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,
- 2.2. rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.
3. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

#### § 106

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków i pełnomocników członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

#### § 107

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

#### § 108

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - 2.1. przerwę w obradach,
  - 2.2. ograniczenie czasu przemówień,
  - 2.3. zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
  - 2.4. zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
  - 2.5. przeprowadzenie głosowania tajnego,
  - 2.6. wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.

*[Handwritten signatures and notes]*

3. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów „za” i „przeciw” wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

### § 109

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku formalnego, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w ustawowym terminie poprawek.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

### § 110

1. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części : „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale” i „kto się wstrzymał”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania jawnego i tajnego, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza czy uchwała została przyjęta. Natomiast wyniki głosowań na danej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący ogłasza ile oddano głosów „za ,przeciw , wstrzymujących się” ,w danej sprawie . Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

### § 111

1. Walne Zgromadzenie dokonują wyboru członków Rady Nadzorczej spośród nieograniczonej liczby kandydatów, w głosowaniu tajnym.
- 1.2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych z zastrzeżeniem § 135.
- 1.3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
- 1.4. osoby zatrudnione w Spółdzielni (dotyczy każdej formy zatrudnienia). Uchwała podjęta w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni,

- 1.5 osoby skazane prawomocnym wyrokiem sądu karnego za przestępstwa ścigane z oskarżenia publicznego przeciwko mieniu i obrotowi gospodarczemu. Kandydat składa oświadczenie o niekaralności.
- 1.6: Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,
  - imienia i nazwiska osób zgłaszających,
  - zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 5 członków,
- 2.1. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - 3.1. zatrudnienia w Spółdzielni (dotyczy wszystkich form zatrudnienia),
  - 3.2. prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, o której mowa w § 135 ust 5 i 6,
  - 3.3. pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - 3.4. zaleganiu z wnoszeniem opłat na rzecz Spółdzielni,
  - 3.5. liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej
  - 3.6. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie i oświadczenie o niekaralności, o którym mowa w ust.1 pkt 1.5 oraz informacje, o których mowa w ust. 3 pkt 3.1 do 3.5.
5. Członkowie komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
6. Wyboru członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Karty do głosowania powinny być ostemplowane pieczęcią Spółdzielni i zawierać nazwę organu, do którego przeprowadzane są wybory.
  - 6.1. Karty do głosowania wręcza członkom Komisja mandatowo – skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części określa zasady głosowania i wyznacza czas na wypełnienie kart. Po upływie tego czasu jeden z członków Komisji mandatowo – skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodzą do urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
  - 6.2. Głosujący stawia znak X po lewej stronie karty obok nazwiska kandydata, na którego głosuje. Członek może głosować maksymalnie na tyle osób ile jest wolnych miejsc w Radzie Nadzorczej.
7. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 7.1. karta do głosowania zawiera większą liczbę nazwisk lub inne nazwiska niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - 7.2. karta wyborcza jest przekreślona,
  - 7.3. zawiera więcej nazwisk na które oddano głos niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej lub nie oddano głosu na żadnego kandydata.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo - skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

*[Handwritten signatures and initials]*

9. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

10. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w statucie Spółdzielni.

10.1. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, przeprowadza się ponowne wybory z pośród tych kandydatów.

11. W przypadku wolnego miejsca w Radzie Nadzorczej w trakcie jej kadencji z innych przyczyn na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory na to nieobsadzone miejsce.

## § 112

Odwołanie Członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu. Jeśli Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, porządek obrad na każdej z części musi zawierać punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej. W takim przypadku głosowanie nad uchwałą w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym, na wniosek 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, w tym na danym zebraniu częściowym, jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, a dla skuteczności odwołania konieczna jest większość 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu."

## § 113


Postanowienia § 113, z wyjątkiem ust. 3 pkt 1.3. mają zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

## § 114

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu i odbywa się dla każdego członka Zarządu i odrębnie w sposób jawny, z możliwością wyłączenia jawności głosowania w stosunku do wszystkich członków Zarządu Spółdzielni na wniosek co najmniej 1/5 członków obecnych na Zgromadzeniu, w tym na danym zebraniu częściowym, jeśli Zgromadzenie jest podzielone na części.

## § 115

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylanie 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 przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

  
Włocławek, 10.10.2014

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia (jego ostatniej części), jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia (jego ostatniej części).

7. Jeśli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

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

## § 116

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie, rozstrzyga Walne Zgromadzenie lub poszczególne jego części, w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia (prezydium, poszczególnej części Walnego Zgromadzenia).

## § 117

W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

## § 118

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Podjęte Uchwały przez Walne Zgromadzenie podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części.

2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.

3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się w terminie do 10 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego części, lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

5. W przypadku odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach Zarząd Spółdzielni zwołuje w ciągu 10 dni od odbycia ostatniej części wszystkich przewodniczących i sekretarzy na wspólne posiedzenie celem autoryzacji podjętych uchwał.

6. Protokoły z posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządzają pracownicy Spółdzielni wyznaczeni przez zarząd Spółdzielni, chyba że Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części postanowi inaczej.

*[Handwritten signatures and notes]*

### III - RADA NADZORCZA

#### § 119

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 120

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Pracownik Spółdzielni nie może być członkiem Rady Nadzorczej.

#### **ustala się §120 ust. 1 w brzmieniu:**

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni. Pracownik spółdzielni nie może być członkiem Rady Nadzorczej.

2. Uchwała w sprawie wyboru osoby będącej pracownikiem Spółdzielni do Rady Nadzorczej jest nieważna.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, tj. od następnego dnia po wyborach do dnia obrad Walnego Zgromadzenia, w którym dokonane będą wybory w trzecim roku jej trwania. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Szczegółowe zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

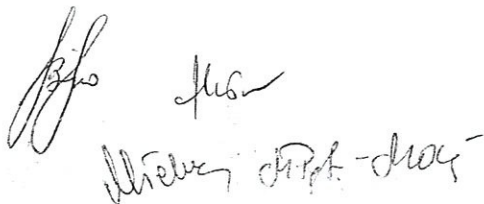
#### § 121

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

1. odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
2. zrzeczenia się mandatu,
3. ustania członkostwa w Spółdzielni
4. nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej

#### § 122

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
2. W przypadku utraty mandatu przez więcej niż 1/3 członków Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia jej składu. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w trakcie kadencji jest ważny do końca kadencji.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large signature on the left and some illegible text on the right.

## § 123

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1.1. uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 1.2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - 1.2.1. badanie, ocena i przyjmowanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - 1.2.2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i innych zadań statutowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
    - 1.2.3. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 1.3. powoływanie biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
  - 1.4. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 1.5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
  - 1.6. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 1.7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 1.8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 1.9. uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
  - 1.10. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
  - 1.11. uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 1.12. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.
  - 1.13. uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - 1.14. wybór i odwołanie członków Zarządu, oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
  - 1.15. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i skarg na jego działalność,
  - 1.16. zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
  - 1.17. uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 1.18. uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 1.19. uchwalenie regulaminu prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 1.20. uchwalenie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu.
  - 1.21. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Czynności kontrolne prowadzone przez Radę Nadzorczą nie mogą naruszać obowiązujących ustaw .

*[Handwritten signatures and notes]*

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu za rok kalendarzowy od 01.01. do 31.12 każdego roku.
4. Ustalanie zasad podziału Walnego Zgromadzenia na poszczególne części.

#### § 124

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po jej wyborze, w celu jej ukonstytuowania, zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia na którym dokonano wyboru członków Rady lub Przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 125

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, członkowie związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

#### § 126

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz. W pracach Prezydium mogą uczestniczyć przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

#### § 127

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

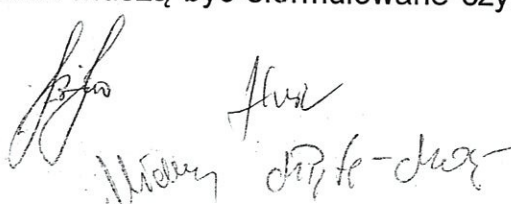
#### § 128

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zasady wynagradzania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### IV - ZARZĄD

#### § 129

1. Zarząd składa się z 2 do 4 osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą z grona zgłoszonych do Rady kandydatów lub w drodze konkursu. Zasady przeprowadzenia konkursu określa Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza może z ważnych przyczyn odwołać członków Zarządu. Przyczyny odwołania muszą być sformułowane czytelnie wraz z uzasadnieniem w formie pisemnej.



Ponadto Walne Zgromadzenie może odwoływać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### § 130

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni. Uchwały Zarządu wymagane są w następujących sprawach:

2.1 przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,

2.2 sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

2.3 prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

2.4 zabezpieczenia majątku Spółdzielni,

2.5 sporządzania rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

2.6 zwoływania Walnego Zgromadzenia,

2.7 zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie

2.8 udzielania stałych pełnomocnictw,

2.9 pokrywania strat zgodnie z obowiązującymi zasadami finansowymi,

2.10 współdziałania z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

3. Pozostałe zadania z zakresu bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni realizują członkowie Zarządu w ramach wewnętrznego podziału pracy określonego w regulaminie pracy Zarządu.

4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu za rok kalendarzowy od 01.01.do 31.12. każdego roku.

### § 131

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza na podstawie umowy o pracę.

2. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z jego członków lub innemu pracownikowi pełnomocnictwa do jednoosobowego dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni z wyłączeniem spraw wymagających uchwał Zarządu wymienionych w § 132 ust.2 Statutu.

3. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.

4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

*Handwritten signatures and notes:*  
illegible  
illegible  
illegible

### § 132

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Za Spółdzielnię jako pracodawcę czynności z zakresu prawa pracy dokonuje Prezes Zarządu lub inna osoba przez niego wyznaczona.

### § 133

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

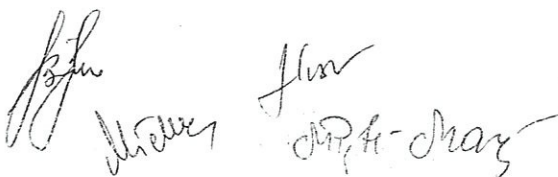
### § 134

Zarząd Spółdzielni może udzielić innym osobom pełnomocnictwa do dokonywania czynności innego rodzaju, w tym pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do szczególnych czynności.

## V Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

### § 135

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz lub wspólnicy przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których członek Rady Nadzorczej lub Zarządu:
  - 6.1. prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni w szczególności określoną w § 4 i 5 niniejszego Statutu
  - 6.2. zawarł ze Spółdzielnią umowę świadczenie usług lub dostawy



7. Dokonując wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu należy uwzględnić kwalifikacje zawodowe i osobowościowe przydatne do pełnienia funkcji członków tych organów.

#### § 136

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

VI (wykreślony)

§ 137 (wykreślony)

§ 138 (wykreślony)

§ 139 (wykreślony)

§ 140 (wykreślony)

### Rozdział 11 . GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 141

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

#### § 142

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków, osób nie będących członkami oraz z innych środków określonych w odrębnych przepisach są:

1.1 fundusz udziałowy,

1.2 fundusz zasobowy,

1.3 fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

1.4 fundusz zaliczek na wkłady budowlane,

2. Funduszami własnymi tworzonymi w ciężar kosztów są:

2.1 fundusz remontowo - termomodernizacyjny

2.2 zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

3. Inne fundusze własne mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin gospodarki finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

#### § 143

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo - różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieregulowanych w statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.

*[Handwritten signatures and initials]*

3. Rada Nadzorcza może określać w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach odpowiednich przepisów odrębnych ustaw i postanowień statutu.

#### § 144

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych oraz po uwzględnieniu udziału Spółdzielni w wyniku finansowym innych organizacji, w których Spółdzielnia uczestniczy, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżkę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia przeznacza się na działalność statutową Spółdzielni.

#### § 145

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1.1 z funduszu zasobowego,
  - 1.2 z funduszu udziałowego
  - 1.3 z funduszu remontowego,
2. Pokrycie straty obciążające poszczególne fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. W czasie likwidacji Spółdzielni nie stosuje się przepisu ust.1 w zakresie kolejności pokrywania strat bilansowych.

#### § 146

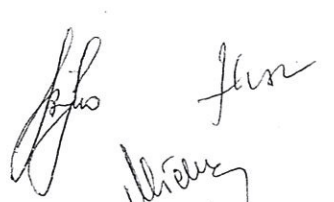
W przypadku likwidacji Spółdzielni roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspakajane są w postępowaniu likwidacyjnym w zależności od wysokości wkładu wniesionego przez byłego członka.

#### § 147

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 148

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałą w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdanie z badania, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
3. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy. Z końcem roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.



## Rozdział 12. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

### § 149

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

## Rozdział 13 . PRZEPISY KOŃCOWE

### § 150

Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów członków Spółdzielni, biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.

### § 151

Sprawozdania finansowe Spółdzielni zamieszcza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

SEKRETARZE

Walnego Zgromadzenia

(Lech Bojko)

(Barbara Hołdaś)

PRZEWODNICZĄCY

Walnego Zgromadzenia

(Marta Piątkowska-Mazurek)

(Bogusława Mielniczuk)

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie  
z siedzibą w Świdniku

VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
stwierdza, że niniejszy odpis statutu jest zgodny  
z jego oryginałem zachowanym w aktach rejestrowych

KRS 0000057411

sygn. akt w. VI Ns. Rej. KRS/019603/25/472

Świdnik, dn. 2025-07-22 52

Sekretarz

Karolina Szymaniak