

# **STATUT**

## **WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JASIEŃ” W GDAŃSKU**

**MAJ 2012**

## SPIS TREŚCI

<b>1. Część ogólna .....</b>	<b>3</b>
1.1. Postanowienia wstępne .....	3
1.2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni .....	3
<b>2. Członkowie, ich prawa i obowiązki .....</b>	<b>4</b>
2.1. Członkostwo w Spółdzielni .....	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni .....	5
2.3. Wpisowe i udział .....	6
2.4. Prawo członków .....	6
2.5. Obowiązki członków .....	8
2.6. Ustanie członkostwa .....	9
<b>3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Organy Spółdzielni .....</b>	<b>11</b>
4.1. Walne Zgromadzenie.....	12
4.2. Rada Nadzorcza .....	15
4.3. Zarząd .....	18
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	20
<b>5. Tytuły prawne do lokali .....</b>	<b>21</b>
5.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .....	21
5.2. <i>skreślony</i> .....	23
5.3. Odrębna własność lokalu .....	24
5.4. Najem lokali .....	26
5.5. Zamiana lokali .....	26
<b>6. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali .....</b>	<b>27</b>
6.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu .....	28
<b>7. Gospodarka Spółdzielni .....</b>	<b>28</b>
7.1. Zasady ogólne .....	28
7.2. Opłaty za użytkowanie lokali oraz zarządzanie nieruchomościami .	30
<b>8. Przepisy szczególne, końcowe i przejściowe .....</b>	<b>32</b>

## 1. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1.1. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

#### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jasień” i zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest : miasto Gdańsk.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### § 2

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### § 3

Podstawa prawna prowadzonej działalności :

- a) Ustawa z 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (Dz.U.2016 poz.21,996,1250 oraz z 2017 poz. 1089 )
- b) Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 poz. 1222 oraz z 2015 poz. 201)
- c) inne ustawy
- d) Statut.

### 1.2. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

#### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków i ich rodzin, poprzez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
  - a) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD – 68.10Z),
  - b) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD – 68.20Z),
  - c) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD – 68.32Z).
2. Określony w ust. 1 przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - b) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków,
  - c) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z ich właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,

- d) prowadzenie prac remontowo – budowlanych istniejących zasobów mieszkaniowych oraz infrastruktury osiedlowej i innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

## § 6

W celu realizacji swoich zadań statutowych Spółdzielnia:

- 1) współdziała z organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa,
- 2) prowadzi wynajem wolnych pomieszczeń w nieruchomościach budynkowych i terenów aktualnie niezagospodarowanych mający na celu obniżenie kosztów związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych,
- 3) nabywa potrzebne jej tereny na własność, w takim zakresie w jakim jest to potrzebne w związku z dokonywaniem ustanowienia odrębnej własności,
- 4) określa warunki i zasady korzystania z lokali przez członków i innych użytkowników,
- 5) współdziała z odpowiednimi organami i instytucjami w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców.

## § 7

Dla wykonania zadań, o których mowa w §6 Spółdzielnia zawiera umowy i dokonuje innych czynności prawnych.

## 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 2.1. Członkostwo w Spółdzielni

## § 8

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

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

### **§ 9**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności;
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
2. Przepis §9 ust 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

### **§ 10**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Dostęp do danych w rejestrze członków mają jedynie osoby uprawnione do przeglądania rejestru tj. członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka.

## **2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni**

### **§ 11**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo (za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub

o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel). Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę, siedzibę, oraz stwierdzenie, o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem przewodniczącego i zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej z podaniem daty uchwały Rady Nadzorczej o przyjęciu.
4. *skreślony*
5. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Rada Nadzorcza winna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy.

### **2.3. Wpisowe i udział**

#### **§ 12**

1. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
2. Zwrot udziału następuje po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększając fundusz zasobowy spółdzielni.

### **2.4. Prawa członków**

#### **§ 13**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) Prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
- b) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- c) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- d) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- e) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- f) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- g) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy Spółdzielni albo mającymi na celu pokrzywdzenie członka,
- h) prawo przeglądania rejestru członków,
- i) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- j) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, w danej nieruchomości budynkowej, w której znajduje się zajmowany lokal mieszkalny, usług i świadczeń Spółdzielni oraz z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- k) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- l) prawo żądania zawarcia umowy:
  - l.<sup>1</sup> przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
  - l.<sup>2</sup> przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej powstałego wskutek realizacji uprawnienia, o którym mowa w pkt. l.<sup>1</sup>,
- m) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- n) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- o) prawo otrzymania 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. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę,
- p) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
- q) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

- r) członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabrania głosu.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt o, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 2 pkt. o, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 3 dni robocze. Odmowa udostępnienia dokumentów winna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  5. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały, protokoły obrad organów Spółdzielni a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

## 2.5. Obowiązki członków

### § 14

1. Członek obowiązany jest:
  - a) przestrzegać przepisy prawa, postanowienia Statutu i oparte na nich regulaminy, uchwały organów Spółdzielni,
  - b) *skreślony*,
  - c) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu,
  - d) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów lecz członek nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania,
  - e) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - f) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi,
  - g) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
  - h) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
  - i) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - j) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia a także uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,



- k) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- l) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- m) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń osobom upoważnionym przez Zarząd Spółdzielni,
- n) przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu na czas, który winien być ściśle określony i podany do wiadomości osoby korzystającej z lokalu nie dłuższy jednak niż 12 miesięcy, jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga. Koszty przeniesienia ponosi Spółdzielnia.

## 2.6. Ustanie członkostwa

### § 15

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

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu.

#### 2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

#### 4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień, w którym nastąpiła śmierć.

#### 5. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień jej ustania.

### § 16

#### 1. Członek właściciel może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

#### 2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

**§ 17**

*skreślony*

**§ 18**

*skreślony*

**§ 19**

*skreślony*

**§ 20**

*skreślony*

**§ 21**

*skreślony*

**3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE****§ 22**

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio do Sądu.

**§ 23**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone, bez zbędnej zwłoki, nie później niż 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie bez zbędnej zwłoki lecz nie później niż w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka, bez zbędnej zwłoki nie później niż 30 dni od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem nie później niż w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

**§ 24**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje

prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie odwołania się do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem przesyła się odwołującemu Członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
4. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 25**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych składają oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 47.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw” uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane regulaminy tych organów.

## 4.1. WALNE ZGROMADZENIE

### § 26

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.  
Walne Zgromadzenie nie może być zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika . Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych bądź opiekunów.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać między innymi imię i nazwisko pełnomocnika , datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
5. Pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
6. 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.
7. *skreślony*
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni na Walne Zgromadzenie goście.

### § 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu,

- 2) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości oraz zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie Statutu i zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działalności w tym zakresie,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) uchwalenie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru i odwoływania członków Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań kredytowych,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie wynagradzania członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie organizowania okazjonalnych form rekreacji, sportu i innych związanych z kulturą oraz udziału członków Spółdzielni i nie będących członkami Spółdzielni w pokrywaniu kosztów tych działań,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia funduszy celowych z wyłączeniem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

## **§ 28**

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogółu członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech 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.

### § 29

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie ogłoszeń w gablotach na klatkach schodowych oraz w Internecie na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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.

### § 30

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość uczestniczących członków Walnego Zgromadzenia.  
Kwalifikowana większość wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawach:
  - a) uchwalania Statutu i jego zmian – 2/3 głosów uczestników Walnego Zgromadzenia,
  - b) odwołania członka RN – 2/3 głosów uczestników Walnego Zgromadzenia
  - c) w sprawie zbycia majątku Spółdzielni -2/3 głosów. Uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
  - d) w sprawie likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni – 3/4 głosów przy obecności co najmniej 15 % ogólnej liczby uprawnionych członków do głosowania.
4. Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4 w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż porządku obrad i projektów uchwał na Walne Zgromadzenie powinna być

udostępniona mieszkańcom na stronie internetowej Spółdzielni na 2 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### **§ 31**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

### **§ 32**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i jeden członek. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

### **§ 33**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni do końca jej istnienia.

## **4.2. RADA NADZORCZA**

### **§ 34**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 35**

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 2 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

3. Członek może być wybrany do Rady Nadzorczej najwyżej na 2 następujące po sobie kadencje.
4. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie. Istnieje jednak możliwość pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej za wynagrodzeniem, wypłacanym w formie miesięcznego ryczału. Wypłata wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej wymaga zgody Walnego Zgromadzenia podjętej na wniosek Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą otrzymać wynagrodzenie w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 i 5 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia ryczału jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się to wynagrodzenie o którym mowa w ust 4 i 5 nie przysługuje.

### **§ 36**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbywanego po dwóch latach od wyborów.

### **§ 37**

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą członek został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

1. odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
2. zrzeczenia się mandatu,
3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
4. nawiązania stosunku pracy z Własnościową Spółdzielnią Mieszkaniową „Jasień”.

### **§ 38**

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej.
2. Do czasu uzupełnienia składu Rada Nadzorcza wykonuje czynności statutowe w zmniejszonym składzie.

### **§ 39**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:



- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie sprawozdań okresowych oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 9) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i osiedlowego,
  - 10) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokal,
  - 11) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, miejsc postojowych, zasad finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - 12) wybór i odwoływanie Zarządu oraz jego pełnomocników,
  - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 16) uchwalenie regulaminów nie zastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni,
  - 17) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości,
  - 18) Podejmowanie uchwał w sprawie obciążania nieruchomości.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni z uwzględnieniem Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Rada Nadzorcza wykonuje inne zadania przekazane jej uchwałą Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 40**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na dwa miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosków określających cel i problematykę posiedzenia.

#### **§ 41**

1. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.
2. Rada Nadzorcza przedstawia półroczny plan pracy wraz z terminarzem posiedzeń poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w pomieszczeniu Zarządu oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

#### **§ 42**

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

### **4.3. ZARZĄD**

#### **§ 43**

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy.
2. Kandydat na Prezesa Zarządu Spółdzielni winien wykazać się wiedzą w zakresie zarządzania nieruchomościami i dobrą znajomością prawa spółdzielczego.
3. Wyboru Prezesa dokonuje Rada Nadzorcza w drodze konkursu. Zasady konkursu Rada Nadzorcza określa każdorazowo w zawiadomieniu o konkursie.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Prezesa Zarządu, po uprzednim przedstawieniu mu pisemnych zarzutów oraz po zapoznaniu się ze złożonymi w tej sprawie – w terminie 7 dni – wyjaśnieniami. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może w głosowaniu tajnym odwołać Prezesa Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.

5. Z Prezesem Zarządu, zatrudnionym w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do postanowień kodeksu pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 44**

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, a w szczególności:
  - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 7) udzielanie pełnomocnictw innych niż leżące w kompetencji Rady Nadzorczej,
  - 8) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 81 ust. 1 i 2.
  - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
5. Ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz kalkulacja opłat za utrzymanie lokali mieszkalnych, części wspólnych nieruchomości budynkowych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o postanowienia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokal.
6. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w podziale na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych m.in.: dokumentację projektową, roboty budowlano-montażowe itd.

7. Ewidencja i rozliczanie przychodów i kosztów w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych prowadzona jest w oparciu o postanowienia Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszy na remonty zasobów mieszkaniowych.
8. Zarząd winien poddać lustracji Spółdzielnię co trzy lata.

#### **§ 45**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu i pełnomocnik albo dwaj pełnomocnicy.
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. Zarząd nie może udzielić poręczeń i wystawiać gwarancji na rzecz osób trzecich.

#### **4.4 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

#### **§ 46**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć swego członka do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### **§ 47**

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni.

#### **§ 48**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, i w drugim stopniu linii bocznej.

#### **§ 49**

Kto będąc członkiem Zarządu Spółdzielni, pełnomocnikiem, albo likwidatorem wbrew obowiązkom dopuszcza do tego, że Spółdzielnia:

- a) nie udostępnia członkowi Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt n Statutu podlega karze grzywny,

- b) nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu - podlega karze ograniczenia wolności lub grzywny,
- c) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału spółdzielni, o których mowa w art. 12 ust 1, art. 17<sup>14</sup> ust 1, art. 17<sup>15</sup>, art. 39, art. 48 lub 48<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlega karze ograniczenia wolności lub grzywny.

## **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **§ 50**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni na podstawie umowy.

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

#### **§ 51**

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust 3, 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 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.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu,

## § 52

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

## § 53

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

## § 54

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

## § 55

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach , o których mowa w § 81 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwe, przepis z art. 16 Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

**§ 56**

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 51 ust. 3 oraz z tytułu obciążeń hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - a) spłaty przypadających na ten lokal części wymagalnych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 81 Statutu.

**§ 57**

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

**§ 58**

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

**5.2. skreślony****§ 59**

*skreślony*

**§ 60**

*skreślony*

**5.3. Odrębna własność lokalu****§ 61**

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

**§ 62**

1. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Uchwała o której mowa w ust.1 powinna określać:
  - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
  - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;
  - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
  - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
  - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
    - a) kredytu wraz z e skapitalizowanymi odsetkami.
3. Projekty uchwał, o których mowa w ust.1i 2, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
4. Osoby, o których mowa w ust. 3 mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.



5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 4, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
6. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 4, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd Spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 3, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
7. Uchwała, o której mowa w ust. 6 wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia przez osoby o których mowa w ust. 3 z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

### **§ 63**

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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
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, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 64**

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

### **§ 65**

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

**§ 65<sup>1</sup>**

Przepisy § 63 do § 65 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**5.4. Najem lokalu****§ 66**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 67**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze ofert przedkładanych osobom, które wystąpiły z wnioskiem o wynajem lokalu lub przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
4. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

**5.5. Zamiana lokali****§ 68**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w formie zamiany cywilnej.

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### § 69

Zamiana lokali mieszkalnych między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## 6. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### § 70

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Uzasadnione koszty związane z podziałem nieruchomości oraz z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym również koszty uzasadnionych prac geodezyjnych, refunduje Skarb Państwa.

### § 71

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

### § 72

Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

### **6.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

### § 73

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## § 74

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

## § 75

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.

## 7. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### 7.1. Zasady ogólne

## § 76

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

## § 77

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga akceptacji Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię na prace remontowo - budowlane określonego budynku ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na tej nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokalu w budynku na tej nieruchomości to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami.

3. Powyższy przepis stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni.

### **§ 78**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają zasady polityki rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 79**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - a) fundusz zasobowy
  - b) fundusz wkładów budowlanych
  - c) fundusz na remonty
  - d) fundusz świadczeń socjalnych
  - e) fundusz zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy –Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017 roku.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe nie wyszczególnione w ust. 1. Szczegółowe sposoby gospodarowania środkami poszczególnych funduszy, określają zasady ustalone przez Radę Nadzorczą i uchwalone przez Walne Zgromadzenie.

### **§ 80**

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
3. Nadwyżka bilansowa podlega przekięgowaniu na fundusze wg zasad określonych regulaminem.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, oraz wnioski polustracyjne wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu udziałowego.

## **7.2. Opłaty za używanie lokali oraz zarządzanie nieruchomościami**

### **§ 81**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. 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.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują w szczególności koszty: administrowania nieruchomością, dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni oraz koszty podatków i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów oraz ubezpieczenia budynków.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej na podstawie poniesionych nakładów.
5. Szczegółowe jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów określa regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### **§ 82**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 81 oraz szczegółowe jednostki rozliczania kosztów precyzuje:
  - a) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale,
  - b) Regulaminu rozliczania kosztów produkcji ciepła stosując postanowienia zawarte w ustawie Prawo energetyczne z 10.04.1997r. tekst jedn. Dz. U. z 2006, Nr 89 poz. 625 wraz z późniejszymi zmianami.

### **§ 83**

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 84 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### **§ 84**

1. Opłaty, o których mowa w § 81 i § 82 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. Członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do dwóch lub więcej lokali własnościowych zobowiązany jest regulować opłaty zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 81 i § 82, natomiast opłaty naliczane od ilości osób są wnoszone od faktycznie zamieszkałej ilości osób w lokalu nie mniej jednak niż 1 osoba w lokalu niezamieszkałym.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 81 Spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.

### **§ 85**

O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

### **§ 86**

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 społecznej, oświatowej i kulturalnej – jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

### **§ 87**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali normują regulaminy naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:

- a. wodociągowej i ciepłej wody – do zaworu odcinającego,
- b. gazowej – do zaworu odcinającego do kuchenki gazowej,
- c. kanalizacyjnej – pionów wraz z trójnikami stanowiącymi część składową pionów,
- d. centralnego ogrzewania wraz z zaworem,
- e. elektrycznej – z wyłączeniem instalacji i osprzętu znajdującego się wewnątrz mieszkania, puszek, bezpieczników i tablic,
- f. domofonowej.

### § 88

1. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków Spółdzielni określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

### § 89

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana 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 obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnie 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, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie dotychczasowego lokalu.

## 8. PRZEPISY SZCZEGÓLNE, KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

### § 90

Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie wchodzi w życie z dniem jego



zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### **§ 91**

Do czasu wydania nowych regulaminów, o których mowa w Statucie, stosuje się regulaminy dotychczasowe jeżeli nie są one sprzeczne z przepisami tego Statutu oraz obowiązującymi przepisami prawa.

### **§ 92**

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

### **§ 93**

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem Spółdzielni mają zastosowanie odpowiednie przepisy Ustawy.
2. Do postanowień zawartych w Statucie można stosować odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego.

### **§ 94**

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 30.05.2006 r., zmieniony uchwałą Nr 05/2007 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 17.05.2007 r. i Uchwałą nr 01/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 28.11.2007. Jednolity tekst został zatwierdzony Uchwałą nr 02/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 28.11.2007r. oraz zmieniony Uchwałą nr 01/2008 przez Walne Zgromadzenie w dniu 17 grudnia 2008 roku, zmieniony Uchwałą Nr 10/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 28.05.2012 r. Tekst jednolity – Uchwała Nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 28.05.2012 r. zmieniony Uchwałą Nr 07/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 18.06.2018 r.