



## STATUT SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO „ELPOL”

# ODPIS

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

#### § 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „ELPOL”, zwana dalej Spółdzielnią.

#### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni i terenem działania jest m. st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 3.

1. Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy właściwych ustaw i na podstawie Statutu.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### § 4.

**Ilekroć w Statucie mowa jest o:**

- 1) Lokalach – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu (np. lokal użytkowy, usługowy, garaż albo prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego), a także pracownie twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 2) Lokalach mieszkalnych - rozumie się przez to lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych oraz pracownie twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 3) Domach jednorodzinnych – rozumie się przez to dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczoną przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 4) Wartości rynkowej lokalu - rozumie się przez to wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie właściwych przepisów prawa;
- 5) Osobie bliskiej - rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobie przysposabiającej i przysposobionej oraz osobie, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

#### § 5.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, społecznych i kulturowych wynikających z członkostwa członków oraz ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) 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
  - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

II. CZŁONKOWIE.

## § 6.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
  - 3) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6;
  - 4) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, albo prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, albo prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, lub będąca założycielem Spółdzielni.
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.
5. 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 przez sąd lub dokonania wyboru przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

## § 7.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności,
  - 2) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego albo prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
  - 4) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przystępuje do Spółdzielni składając, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, deklarację członkowską. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, oraz wskazanie adresu lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel, względnie opiekun. Osoba prawna jest zobowiązana do złożenia stosownego dokumentu potwierdzającego umocowanie osób składających oświadczenie woli w imieniu tej osoby.
3. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w przypadku Zarządu wieloosobowego lub Rada Nadzorcza w przypadku Zarządu jednoosobowego w terminie miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

**II. CZŁONKOWIE.****§ 6.**

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
  - 3) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6;
  - 4) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, albo prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, albo prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, lub będąca założycielem Spółdzielni.
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.
5. 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 przez sąd lub dokonania wyboru przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

**§ 7.**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności,
  - 2) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego albo prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
  - 4) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przystępuje do Spółdzielni składając, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, deklarację członkowską. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, oraz wskazanie adresu lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel, względnie opiekun. Osoba prawna jest zobowiązana do złożenia stosownego dokumentu potwierdzającego umocowanie osób składających oświadczenie woli w imieniu tej osoby.
3. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w przypadku Zarządu wieloosobowego lub Rada Nadzorcza w przypadku Zarządu jednoosobowego w terminie miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

5. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu w przypadku Zarządu wieloosobowego lub dwóch członków Rady Nadzorczej – w przypadku Zarządu jednoosobowego, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona przez właściwy organ najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej – w przypadku decyzji Zarządu lub Walnego Zgromadzenia – w przypadku decyzji Rady Nadzorczej. Odwołanie winno być wniesione w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w 30 dni od daty jego wniesienia, a w przypadku odwołania wniesionego do Walnego Zgromadzenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Uchwała Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 7<sup>1</sup>.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
  - 5) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego albo prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
  - 6) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – jej ustania;
  - 7) likwidacji Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach, gdy:
  - 1) Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
  - 2) Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, lub członek ma zawartą więcej niż jedną umowę o budowę lokalu utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

§ 7<sup>2</sup>.

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się w od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.
5. Członka – osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
6. 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.

§ 7<sup>3</sup>.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę

5. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu w przypadku Zarządu wieloosobowego lub dwóch członków Rady Nadzorczej – w przypadku Zarządu jednoosobowego, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona przez właściwy organ najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej – w przypadku decyzji Zarządu lub Walnego Zgromadzenia – w przypadku decyzji Rady Nadzorczej. Odwołanie winno być wniesione w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w 30 dni od daty jego wniesienia, a w przypadku odwołania wniesionego do Walnego Zgromadzenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Uchwała Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 7<sup>1</sup>.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
  - 5) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego albo prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
  - 6) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – jej ustania;
  - 7) likwidacji Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach, gdy:
  - 1) Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
  - 2) Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, lub członek ma zawartą więcej niż jedną umowę o budowę lokalu utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

## § 7<sup>2</sup>.

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się w od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.
5. Członka – osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
6. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zaradcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

## § 7<sup>3</sup>.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę

adres i numer KRS), zmiany danych w tym zakresie, datę uzyskania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, jak również dane dotyczące udziałów członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku. W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.
3. Spółdzielnia ma prawo przetwarzać dane osobowe w postaci numerów PESEL swoich członków.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

#### § 8.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują:
  - 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z lokalu, do którego ma ustanowiony tytuł prawny oraz prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług;
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni - z zastrzeżeniem postanowień § 9;
  - 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 5) prawo do osobistego lub przez pełnomocnika udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
  - 6) prawo do otrzymania i przeglądania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów z obrad organów Spółdzielni, w tym Walnego Zgromadzenia, za wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników;
  - 7) prawo otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów;
  - 8) prawo otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
  - 9) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz przeglądania w Spółdzielni własnych akt członkowsko-mieszkaniowych;
  - 10) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji;
  - 11) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
  - 12) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
  - 13) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie;
  - 14) prawo zawarcia umowy wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu lub domu jednorodzinnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo na warunkach określonych w pisemnej umowie ze Spółdzielnią;
  - 15) prawo do otrzymania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu oraz o równowartości przypadającego na ten lokal wkładu;
  - 16) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej;
  - 17) prawo otrzymania kalkulacji wysokości opłat, do wnoszenia których jest obowiązany zgodnie z zapisem §10<sup>1</sup>;
  - 18) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu; jednakże członek obowiązany jest dokonać zgłoszenia do Spółdzielni liczby osób przebywających w tym lokalu,
  - 19) prawo do zapoznania się na stronie internetowej Spółdzielni ze Statutem, Regulaminami, uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, a także protokołami lustracji i rocznymi sprawozdaniami finansowymi;

adres i numer KRS), zmiany danych w tym zakresie, datę uzyskania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, jak również dane dotyczące udziałów członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku. W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.
3. Spółdzielnia ma prawo przetwarzać dane osobowe w postaci numerów PESEL swoich członków.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

#### § 8.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują:
  - 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z lokalu, do którego ma ustanowiony tytuł prawny oraz prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług;
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni - z zastrzeżeniem postanowień § 9;
  - 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 5) prawo do osobistego lub przez pełnomocnika udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw;
  - 6) prawo do otrzymania i przeglądania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów z obrad organów Spółdzielni, w tym Walnego Zgromadzenia, za wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników;
  - 7) prawo otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów;
  - 8) prawo otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
  - 9) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz przeglądania w Spółdzielni własnych akt członkowsko-mieszaniowych;
  - 10) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji;
  - 11) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
  - 12) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
  - 13) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie;
  - 14) prawo zawarcia umowy wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu lub domu jednorodzinnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo na warunkach określonych w pisemnej umowie ze Spółdzielnią;
  - 15) prawo do otrzymania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu oraz o równowartości przypadającego na ten lokal wkładu;
  - 16) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej;
  - 17) prawo otrzymania kalkulacji wysokości opłat, do wnoszenia których jest obowiązany zgodnie z zapisem §10<sup>1</sup>;
  - 18) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu; jednakże członek obowiązany jest dokonać zgłoszenia do Spółdzielni liczby osób przebywających w tym lokalu.
  - 19) prawo do zapoznania się na stronie internetowej Spółdzielni ze Statutem, Regulaminami, uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, a także protokołami lustracji i rocznymi sprawozdaniami finansowymi;

20) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;

21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

3. 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. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt.: 6 i 8 ponosi członek występujący o nie, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 9.

Osoby posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub nie mająca tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą oni udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

#### § 10.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) *uchylony*;
- 2) wnieść wkład budowlany;
- 3) wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni;
- 4) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 5) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
- 6) uiszczać terminowo opłaty związane z użytkowaniem lokali, garażu lub miejsca postojowego, co miesiąc z góry do 10-tego dnia miesiąca, a w razie przekroczenia tego terminu uiszczać od przedmiotowych płatności odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie;
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie swoich danych osobowych, a w szczególności miejsca zamieszkania i adresu do doręczeń;
- 8) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz dbać o dobro Spółdzielni i poszanowanie mienia spółdzielczego oraz jego zabezpieczenie, jak również korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, utrzymywać używany lokal i pomieszczenia doń przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, takich jak windy, ciągi komunikacyjne (klatki schodowe, korytarze), inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku;
- 9) *uchylony*;
- 10) powstrzymywać się od działań mogących zagrozić interesom majątkowym Spółdzielni lub zakłócić funkcjonowanie jej organów;
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany;
- 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń, jak również w przypadkach przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów stanu wyposażenia, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów, a zwłaszcza dla usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody;
- 13) pokrywać koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach prawa;
- 14) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu w całości lub w części na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale);
- 15) wykonywać inne obowiązki wynikające z przepisów ustaw.

2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli za jej zobowiązania.



- 20) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
- 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
3. 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. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt.: 6 i 8 ponosi członek występujący o nie, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 9.

Osoby posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub nie mająca tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą oni udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

#### § 10.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
- 1) *uchylony*;
  - 2) wnieść wkład budowlany;
  - 3) wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni;
  - 4) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
  - 5) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
  - 6) uiszczać terminowo opłaty związane z użytkowaniem lokali, garażu lub miejsca postojowego, co miesiąc z góry do 10-tego dnia miesiąca, a w razie przekroczenia tego terminu uiszczać od przedmiotowych płatności odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie;
  - 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie swoich danych osobowych, a w szczególności miejsca zamieszkania i adresu do doręczeń;
  - 8) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz dbać o dobro Spółdzielni i poszanowanie mienia spółdzielczego oraz jego zabezpieczenie, jak również korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, utrzymywać używany lokal i pomieszczenia doń przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, takich jak windy, ciągi komunikacyjne (klatki schodowe, korytarze), inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku;
  - 9) *uchylony*;
  - 10) powstrzymać się od działań mogących zagrozić interesom majątkowym Spółdzielni lub zakłócić funkcjonowanie jej organów;
  - 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany;
  - 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń, jak również w przypadkach przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów stanu wyposażenia, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów, a zwłaszcza dla usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody;
  - 13) pokrywać koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach prawa;
  - 14) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu w całości lub w części na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale);
  - 15) wykonywać inne obowiązki wynikające z przepisów ustaw.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli za jej zobowiązania.

3. Zasady użytkowania lokali oraz zasady porządku domowego i współzycia mieszkańców na terenie Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 10<sup>1</sup>.

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 § 86 Statutu.
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 prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 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 § 86 Statutu.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 84 ust. 1 pkt. 4; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, 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.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5 wnosi się co miesiąc z góry do 10-tego dnia miesiąca.
11. Opłaty, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,

3. Zasady użytkowania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców na terenie Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 10<sup>1</sup>.

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 § 86 Statutu.
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 prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 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 § 86 Statutu.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 84 ust. 1 pkt. 4; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, 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.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5 wnosi się co miesiąc z góry do 10-tego dnia miesiąca.
11. Opłaty, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,

Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

15. 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.
16. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
17. Od nieterminowych płatności, o których mowa w ust. 1 - 5 Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie.

#### § 10<sup>2</sup>

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą 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 pomocy.
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 Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególności w 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 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, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
9. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 8, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
10. Przepis ust. 8 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

15. 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.
16. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
17. Od nieterminowych płatności, o których mowa w ust. 1 - 5 Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie.

#### § 10<sup>2</sup>

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 pomocy.
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 Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególności w 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 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, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
9. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 8, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
10. Przepis ust. 8 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

**IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.****Tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego.****§ 11.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana w terminie 1 miesiąca udzielać członkowi odpowiedzi na kierowaną przez niego do Spółdzielni korespondencję. W sprawach szczególnie skomplikowanych termin udzielenia odpowiedzi wynosi 2 miesiące. O sposobie załatwienia wniosku Spółdzielnia zawiadamia zainteresowanego członka w formie pisemnej.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, członkowi służy dowołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie winno być wniesione w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały z zawiadomieniem o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
4. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa członkowi służy odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie winno być wniesione w terminie miesiąca od doręczenia członkowi uchwały Rady Nadzorczej, chyba że niniejszy Statut stanowi inaczej. Odwołanie członka powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
5. *Uchylony*

**§ 12.**

Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami. Powyższe znajduje zastosowanie także do odwołań wnoszonych do Walnego Zgromadzenia.

**§ 13.**

Doręczenie korespondencji członkowi Spółdzielni następuje poprzez złożenie jej do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni ze skutkiem doręczenia. W przypadku złożenie przez członka Spółdzielni wniosku o doręczanie korespondencji w formie elektronicznej, korespondencja jest doręczana na wskazany przez członka adres korespondencji elektronicznej e-mail. Powyższe nie dotyczy przypadków, w których przepisy prawa powszechnie obowiązującego nakładają obowiązek doręczenia za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe oraz przypadków, w których Zarząd postanowił o doręczeniu korespondencji poprzez pracownika Spółdzielni albo za pośrednictwem operatora publicznego. Wszelkie przesyłki kierowane przez Spółdzielnię do członka za pośrednictwem operatora pocztowego na adres wskazany przez niego w wykonaniu obowiązku określonego w § 10 ust. 1 pkt 7 Statutu uznaje się za skutecznie doręczone członkowi nawet w przypadku, gdy nie zostały one odebrane w terminie.

*B. Uchylony.*

**§ 14.**

*Uchylony.*

**V. WKŁADY.****Wkłady budowlane.****§ 15.**

1. Wkład budowlany to kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal mieszkalny, użytkowy, dom jednorodzinny, garaż lub miejsce postojowe.
2. *Uchylony.*

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

## Tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego.

## § 11.

1. Spółdzielnia jest obowiązana w terminie 1 miesiąca udzielać członkowi odpowiedzi na kierowaną przez niego do Spółdzielni korespondencję. W sprawach szczególnie skomplikowanych termin udzielenia odpowiedzi wynosi 2 miesiące. O sposobie załatwienia wniosku Spółdzielnia zawiadamia zainteresowanego członka w formie pisemnej.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, członkowi służy dowołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie winno być wniesione w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały z zawiadomieniem o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
4. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa członkowi służy odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie winno być wniesione w terminie miesiąca od doręczenia członkowi uchwały Rady Nadzorczej, chyba że niniejszy Statut stanowi inaczej. Odwołanie członka powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
5. *Uchylony*

## § 12.

Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami. Powyższe znajduje zastosowanie także do odwołań wnoszonych do Walnego Zgromadzenia.

## § 13.

Doręczenie korespondencji członkowi Spółdzielni następuje poprzez złożenie jej do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni ze skutkiem doręczenia. W przypadku złożenie przez członka Spółdzielni wniosku o doręczanie korespondencji w formie elektronicznej, korespondencja jest doręczana na wskazany przez członka adres korespondencji elektronicznej e-mail. Powyższe nie dotyczy przypadków, w których przepisy prawa powszechnie obowiązującego nakładają obowiązek doręczenia za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe oraz przypadków, w których Zarząd postanowił o doręczeniu korespondencji poprzez pracownika Spółdzielni albo za pośrednictwem operatora publicznego. Wszelkie przesyłki kierowane przez Spółdzielnię do członka za pośrednictwem operatora pocztowego na adres wskazany przez niego w wykonaniu obowiązku określonego w § 10 ust. 1 pkt 7 Statutu uznaje się za skutecznie doręczone członkowi nawet w przypadku, gdy nie zostały one odebrane w terminie.

B. *Uchylony.*

## § 14.

*Uchylony.*

V. WKŁADY.

## Wkłady budowlane.

## § 15.

1. Wkład budowlany to kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal mieszkalny, użytkowy, dom jednorodzinny, garaż lub miejsce postojowe.
2. *Uchylony.*

3. *Uchylony.*
4. *Uchylony.*
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed spłatą całego wkładu budowlanego, niespłacona kwota wkładu budowlanego staje się natychmiast wymagalna. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny, zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnotą ustawową – również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

#### § 16.

*Uchylony.*

### VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

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

##### § 17.

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 tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

##### § 18.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

##### § 19.

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

##### § 20.

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.

##### § 21.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat na rzecz Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

##### § 22.

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



3. *Uchylony.*
4. *Uchylony.*
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed spłatą całego wkładu budowlanego, niespłacona kwota wkładu budowlanego staje się natychmiast wymagalna. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny, zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnotą ustawową – również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

#### § 16.

*Uchylony.*

### VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

#### A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

##### § 17.

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 tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

##### § 18.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

##### § 19.

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

##### § 20.

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.

##### § 21.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat na rzecz Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

##### § 22.

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

§ 23.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 10<sup>1</sup> ust. 1 i 2 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 24.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 23 ust. 1 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 23 ust. 3 Statutu.

§ 25.

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

§ 26.

1. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. 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 lub we własność domu jednorodzinnego.
3. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
4. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 3, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 27.

Przepisy § 17 – 22 oraz 25 – 26 Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

**B. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.**

§ 23.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 10<sup>1</sup> ust. 1 i 2 Statutu,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 24.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 23 ust. 1 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 23 ust. 3 Statutu.

§ 25.

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

§ 26.

1. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. 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 lub we własność domu jednorodzinnego.
3. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
4. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 3, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 27.

Przepisy § 17 – 22 oraz 25 – 26 Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

**B. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.**

	§ 28.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 29.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 30.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 31.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 32.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 33.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 34.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 35.

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeśli 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 zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 39 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 36.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### C. Wygaśnięcie prawa do lokalu o innym przeznaczeniu.

#### § 37.

Spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 38.

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

### D. Rozliczenie z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu.

#### § 39.

1. 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. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Szczegółowy tryb przeprowadzenia przetargu określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 40.

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) *Uchylony.*

	§ 28.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 29.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 30.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 31.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 32.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 33.
<i>Uchylony.</i>	
	§ 34.
<i>Uchylony.</i>	

### § 35.

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeśli 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 zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 39 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 36.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### C. Wygaśnięcie prawa do lokalu o innym przeznaczeniu.

#### § 37.

Spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 38.

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

### D. Rozliczenie z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu.

#### § 39.

1. 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. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Szczegółowy tryb przeprowadzenia przetargu określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 40.

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) *Uchylony.*

- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu – na dzień wygaśnięcia tego prawa.
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 41.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana:
  - 1) *uchylony*.
  - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu i miejsca postojowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
  - 3) *uchylony*.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się zapłaty należności wymienionej w ust. 1 pkt. 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.
3. *Uchylony*.

**E. Najem lokali.**

§ 42.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym na zasadach określonych w kodeksie cywilnym i w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Warunki finansowe korzystania z lokalu określa każdorazowo umowa zawarta między Spółdzielnią a najemcą lokalu.
3. Wynajmowanie lokali może następować tylko w wypadku, gdy działalność prowadzona przez najemców nie jest uciążliwa dla członków Spółdzielni.
4. Zawierając umowę najmu Spółdzielnia kieruje się względami ekonomicznymi wybierając najemcę, który w dacie zawierania umowy proponuje najbardziej korzystne warunki finansowe.

§ 43.

*Uchylony*

§ 44.

*Uchylony*

**F. Zamiana lokali.**

§ 45.

*Uchylony*

§ 46.

*Uchylony*

**G. Prawo odrębnej własności lokalu.**

§ 47.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu – na dzień wygaśnięcia tego prawa.
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 41.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana:
  - 1) *uchylony.*
  - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu i miejsca postojowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
  - 3) *uchylony.*
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się zapłaty należności wymienionej w ust. 1 pkt. 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.
3. *Uchylony.*

**E. Najem lokali.**

§ 42.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym na zasadach określonych w kodeksie cywilnym i w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Warunki finansowe korzystania z lokalu określa każdorazowo umowa zawarta między Spółdzielnią a najemcą lokalu.
3. Wynajmowanie lokali może następować tylko w wypadku, gdy działalność prowadzona przez najemców nie jest uciążliwa dla członków Spółdzielni.
4. Zawierając umowę najmu Spółdzielnia kieruje się względami ekonomicznymi wybierając najemcę, który w dacie zawierania umowy proponuje najbardziej korzystne warunki finansowe.

§ 43.

*Uchylony*

§ 44.

*Uchylony*

**F. Zamiana lokali.**

§ 45.

*Uchylony*

§ 46.

*Uchylony*

**G. Prawo odrębnej własności lokalu.**

§ 47.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie tytułu prawnego do gruntu pod budowę,
  - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego,
  - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy
  - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Wysokość zaliczek na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminów dokonywania wpłat określa Zarząd.
  4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 48.

1. Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w § 47 ust. 1 Statutu powstaje roszczenie, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 49

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 47 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 47 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 47 ust. 1 pkt 1 i 5,6,7,8, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 50.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 47 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzelenie oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 47 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w ust. 1 lub osób, których mowa w ust. 2 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 51.

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



- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie tytułu prawnego do gruntu pod budowę,
  - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego,
  - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy
  - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Wysokość zaliczek na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminów dokonywania wpłat określa Zarząd.
  4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 48.

1. Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w § 47 ust. 1 Statutu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 49

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 47 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 47 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 47 ust. 1 pkt 1 i 5,6,7,8, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 50.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 47 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 47 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w ust. 1 lub osób, których mowa w ust. 2 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 51.

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

§ 52.

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 6.
2. 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.

§ 53.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio § 54. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
7. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 84 ust. 1 pkt. 4, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 10<sup>1</sup> ust. 6 pkt. 2, według stanu na dzień ustania członkostwa. Przepis stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
8. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 3 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

§ 54.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

§ 52.

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 6.
2. 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.

§ 53.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio § 54. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
7. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 84 ust. 1 pkt. 4, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 10<sup>1</sup> ust. 6 pkt. 2, według stanu na dzień ustania członkostwa. Przepis stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
8. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 3 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

§ 54.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

**§ 55.**

Przepisy § 47 – 55 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

**A. Organy Spółdzielni.**

**§ 56.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1 pkt. 2/ i 3/ dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni inny niż Walne Zgromadzenie, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, chyba że Statut lub przepisy prawa stanowią inaczej.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają postanowienia niniejszego Statutu oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

**B. Walne Zgromadzenie.**

**§ 57.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoba fizyczna o ograniczonej zdolności do czynności prawnych oraz nie mająca zdolności do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego, opiekuna lub kuratora. Osoba prawna bierze udział przez swego pełnomocnika.
3. Każdy członek ma jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
5. Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie może być zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.
6. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

**§ 55.**

Przepisy § 47 – 55 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

**A. Organy Spółdzielni.**

**§ 56.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1 pkt. 2/ i 3/ dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni inny niż Walne Zgromadzenie, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, chyba że Statut lub przepisy prawa stanowią inaczej.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają postanowienia niniejszego Statutu oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

**B. Walne Zgromadzenie.**

**§ 57.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoba fizyczna o ograniczonej zdolności do czynności prawnych oraz nie mająca zdolności do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego, opiekuna lub kuratora. Osoba prawna bierze udział przez swego pełnomocnika.
3. Każdy członek ma jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
5. Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie może być zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.
6. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.

7. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

#### § 58.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i finansowych i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, oraz podejmowanie uchwał w sprawie trybu i terminu zbycia nieruchomości,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia do innej organizacji gospodarczej lub wystąpienia z niej oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian w Statucie,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w zakresie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku,
- 12) uchylony,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w przepisach prawa lub Statucie.

#### § 59.

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd 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 zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) przynajmniej 1/10 członków, nie mniej niż 3 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie zwołane według procedury ust. 3 i 4 zwołuje się takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w niniejszym Statucie.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny

7. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 58.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i finansowych i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, oraz podejmowanie uchwał w sprawie trybu i terminu zbycia nieruchomości,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia do innej organizacji gospodarczej lub wystąpienia z niej oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian w Statucie,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w zakresie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku,
- 12) *uchylony,*
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w przepisach prawa lub Statucie.

§ 59.

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd 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 zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) przynajmniej 1/10 członków, nie mniej niż 3 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie zwołane według procedury ust. 3 i 4 zwołuje się takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w niniejszym Statucie.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części 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 lub jego pierwszej części.

9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 60.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w trybie § 59.
2. Walne Zgromadzenie przed przyjęciem porządku obrad może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Każdy wniosek zgłoszony w przedmiocie skreślenia, odroczenia lub zmiany kolejności rozpatrywania sprawy objętej porządkiem obrad winien być poddany pod głosowanie przed przyjęciem porządku obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem uchwalenia i zmiany Statutu oraz odwołania członka Zarządu, kiedy wymagana jest kwalifikowana większość  $\frac{3}{4}$  oddanych głosów.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu lub w posiedzeniach wszystkich jego części, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Organów Spółdzielni i odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

#### § 61.

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

#### § 62.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

#### § 63.

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 uchylenie uchwały.



być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 60.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w trybie § 59.
2. Walne Zgromadzenie przed przyjęciem porządku obrad może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Każdy wniosek zgłoszony w przedmiocie skreślenia, odroczenia lub zmiany kolejności rozpatrywania sprawy objętej porządkiem obrad winien być poddany pod głosowanie przed przyjęciem porządku obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem uchwalenia i zmiany Statutu oraz odwołania członka Zarządu, kiedy wymagana jest kwalifikowana większość  $\frac{3}{4}$  oddanych głosów.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu lub w posiedzeniach wszystkich jego części, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Organów Spółdzielni i odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

#### § 61.

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

#### § 62.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

#### § 63.

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 uchylenie uchwały.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 64.

Szczegółowy tryb obradowania oraz podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### C. Rada Nadzorcza.

#### § 65.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 66.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3-5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 2 lat.
2. Do Rady mogą być wybrani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

#### § 67.

1. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
3. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów, o ile liczba ta jest większa niż połowa ważnie oddanych głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej. Jeżeli powyższe głosowanie nie doprowadziło do obsadzenia wszystkich mandatów, zarządza się drugą turę głosowania, do której staje co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród kandydatów, którzy w pierwszym głosowaniu otrzymali najwięcej głosów, lecz nie osiągnęli większości, o jakiej mowa w zdaniu pierwszym. W przypadku nieobsadzenia wszystkich mandatów w obu powyższych głosowaniach zarządza się kolejne tury głosowania, przy uwzględnieniu zasad dotyczących drugiej tury. Przy równej liczbie głosów o wyborze na ostatecznie wakujące miejsce decyduje dodatkowe tajne głosowanie.
4. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba nazwisk skreślonych jest większa od liczby mandatów do obsadzenia lub karta wyborcza została uszkodzona albo przekreślona.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do zakończenia dorocznego Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
6. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym za pomocą przygotowanych przez komisję skrutacyjną kart wyborczych. Jednakże w przypadku

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 64.

Szczegółowy tryb obradowania oraz podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### C. Rada Nadzorcza.

#### § 65.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 66.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3-5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 2 lat.
2. Do Rady mogą być wybrani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

#### § 67.

1. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
3. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów, o ile liczba ta jest większa niż połowa ważnie oddanych głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej. Jeżeli powyższe głosowanie nie doprowadziło do obsadzenia wszystkich mandatów, zarządza się drugą turę głosowania, do której staje co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród kandydatów, którzy w pierwszym głosowaniu otrzymali najwięcej głosów, lecz nie osiągnęli większości, o jakiej mowa w zdaniu pierwszym. W przypadku nieobsadzenia wszystkich mandatów w obu powyższych głosowaniach zarządza się kolejne tury głosowania, przy uwzględnieniu zasad dotyczących drugiej tury. Przy równej liczbie głosów o wyborze na ostatnie wakujące miejsce decyduje dodatkowe tajne głosowanie.
4. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba nazwisk skreślonych jest większa od liczby mandatów do obsadzenia lub karta wyborcza została uszkodzona albo przekreślona.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do zakończenia dorocznego Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
6. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym za pomocą przygotowanych przez komisję skrutacyjną kart wyborczych. Jednakże w przypadku

przeprowadzania głosowań za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów kart wyborczych nie przygotowuje się, a wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się wyłącznie za pomocą tegoż systemu w sposób gwarantujący tajność wyborów. Powyższe stosuje się również do głosowania nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej.

**§ 68.**

1. Mandat członków Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą została wybrana.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru
  - 2) zrzeczenia się mandatu
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

**§ 69.**

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej do końca kadencji swojego poprzednika.

**§ 70.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia bądź zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania w nich,
  - 5) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 6) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między 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,
  - 10) uchwalenie zasad podziału kosztów eksploatacji zasobami lokali w Spółdzielni,
  - 11) wykonywanie czynności z zakresu spraw dotyczących członkostwa w przypadku Zarządu jednoosobowego,
  - 12) uchwalanie regulaminów:
    - a) Zarządu,
    - b) przyjmowania w poczet członków właścicieli lokali,
    - c) rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie,
    - d) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych,
    - e) zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom,
    - f) porządku domowego i użytkowania lokali,
    - g) uchwalanie regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - 13) uchwalanie zasad (regulaminu) gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 14) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych w Statucie dla pozostałych organów Spółdzielni.
2. Uchwały i postanowienia Rada Nadzorcza podejmuje zwykłą większością głosów obecności co najmniej połowy jej członków.

przeprowadzania głosowań za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów kart wyborczych nie przygotowuje się, a wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się wyłącznie za pomocą tegoż systemu w sposób gwarantujący tajność wyborów. Powyższe stosuje się również do głosowania nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej.

§ 68.

1. Mandat członków Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą została wybrana.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru
  - 2) zrzeczenia się mandatu
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 69.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej do końca kadencji swojego poprzednika.

§ 70.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia bądź zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania w nich,
  - 5) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 6) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między 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,
  - 10) uchwalenie zasad podziału kosztów eksploatacji zasobami lokali w Spółdzielni,
  - 11) wykonywanie czynności z zakresu spraw dotyczących członkostwa w przypadku Zarządu jednoosobowego,
  - 12) uchwalanie regulaminów:
    - a) Zarządu,
    - b) przyjmowania w poczet członków właścicieli lokali,
    - c) rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie,
    - d) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych,
    - e) zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
    - f) porządku domowego i użytkowania lokali,
    - g) uchwalanie regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - 13) uchwalanie zasad (regulaminu) gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 14) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych w Statucie dla pozostałych organów Spółdzielni.
2. Uchwały i postanowienia Rada Nadzorcza podejmuje zwykłą większością głosów obecności co najmniej połowy jej członków.

3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 71.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona i odwołuje Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Zadaniem Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i powołanych przez Radę komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 72.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### § 73.

Rada Nadzorcza może powołać komisje stałe lub tymczasowe.

#### § 74.

Członek Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach rady otrzymuje wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych).

#### § 75.

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

### D. Zarząd.

#### § 76.

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków, w przypadku Zarządu jednoosobowego z Prezesa, a w przypadku Zarządu wieloosobowego z Prezesa i jego Zastępcy lub Zastępców, wybranych spośród kandydatów przez Radę Nadzorczą.

Członkami zarządu mogą być:

- 1) członkowie spółdzielni,
  - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni,
  - 3) osoby wskazane przez członków będących osobami prawnymi.
2. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązywać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, lub zawrzeć stosunek cywilnoprawny
  3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 77.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innych organom, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
  - 2) sporządzanie projektów planów finansowo – gospodarczych,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych
  - 4) dbanie o majątek Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu
  - 5) sporządzanie projektu podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Sprawy wnoszone przez członków Spółdzielni do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności

3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 71.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona i odwołuje Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Zadaniem Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i powołanych przez Radę komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 72.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### § 73.

Rada Nadzorcza może powołać komisje stałe lub tymczasowe.

#### § 74.

Członek Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach rady otrzymuje wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych).

#### § 75.

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

### D. Zarząd.

#### § 76.

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków, w przypadku Zarządu jednoosobowego z Prezesa, a w przypadku Zarządu wieloosobowego z Prezesa i jego Zastępcy lub Zastępców, wybranych spośród kandydatów przez Radę Nadzorczą.  
Członkami zarządu mogą być:
  - 1) członkowie spółdzielni,
  - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni,
  - 3) osoby wskazane przez członków będących osobami prawnymi.
2. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązywać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, lub zawrzeć stosunek cywilnoprawny
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 77.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innych organom, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
  - 2) sporządzanie projektów planów finansowo – gospodarczych,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych
  - 4) dbanie o majątek Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu
  - 5) sporządzanie projektu podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Sprawy wnoszone przez członków Spółdzielni do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności

w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.

5. Sprawami ze stosunku członkostwa są w szczególności: przyjmowanie właścicieli odrębnych lokali na członków Spółdzielni lub odmowa przyjęcia, wydawanie na żądanie członka zaświadczeń o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu oraz o równowartości przypadającego na ten lokal wkładu, wydawanie na wniosek członka kalkulacji wysokości opłat, odmowa wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi oraz inne sprawy wynikające ze stosunku członkostwa w tym dotyczące prawa członka do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

**§ 78.**

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych okresowo posiedzeniach. W przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd pracuje kolegialnie. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu lub czynność te wykonuje Prezes Zarządu w przypadku Zarządu jednoosobowego.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej 2 razy w miesiącu. Zwoluje je Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności Zastępca Prezesa w przypadku Zarządu wieloosobowego.
3. Uchwały Zarządu w przypadku Zarządu wieloosobowego są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności co najmniej dwóch członków Zarządu.
4. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają: w przypadku Zarządu wieloosobowego – dwaj członkowie Zarządu lub jeden z nich łącznie z pełnomocnikiem, a w przypadku Zarządu jednoosobowego – Prezes Zarządu lub dwaj pełnomocnicy.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie – pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej, z wyjątkiem pełnomocnictw dla adwokatów i radców prawnych mających reprezentować Spółdzielnię przed sądem czy w postępowaniu administracyjnym.

**§ 79.**

*Uchylony.*

**§ 80.**

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu w przypadku Zarządu wieloosobowego, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**E. Przepisy wspólne dla członków Rady Nadzorczej i Zarządu.**

**§ 81.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności, na okres niezbędny Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Oddelegowanie członka Rady Nadzorczej do Zarządu powoduje czasową utratę prawa do głosowania w Radzie na okres delegowania.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące 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.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, a w szczególności w sprawach majątkowych, spodziewanej korzyści materialnej oraz udzielenia absolutorium.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.



w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.

5. Sprawami ze stosunku członkostwa są w szczególności: przyjmowanie właścicieli odrębnych lokali na członków Spółdzielni lub odmowa przyjęcia, wydawanie na żądanie członka zaświadczeń o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu oraz o równowartości przypadającego na ten lokal wkładu, wydawanie na wniosek członka kalkulacji wysokości opłat, odmowa wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi oraz inne sprawy wynikające ze stosunku członkostwa w tym dotyczące prawa członka do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

**§ 78.**

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych okresowo posiedzeniach. W przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd pracuje kolegialnie. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu lub czynność te wykonuje Prezes Zarządu w przypadku Zarządu jednoosobowego.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej 2 razy w miesiącu. Zwoluje je Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności Zastępca Prezesa w przypadku Zarządu wieloosobowego.
3. Uchwały Zarządu w przypadku Zarządu wieloosobowego są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności co najmniej dwóch członków Zarządu.
4. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają: w przypadku Zarządu wieloosobowego – dwaj członkowie Zarządu lub jeden z nich łącznie z pełnomocnikiem, a w przypadku Zarządu jednoosobowego – Prezes Zarządu lub dwaj pełnomocnicy.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie – pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej, z wyjątkiem pełnomocnictw dla adwokatów i radców prawnych mających reprezentować Spółdzielnię przed sądem czy w postępowaniu administracyjnym.

**§ 79.**

*Uchylony.*

**§ 80.**

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu w przypadku Zarządu wieloosobowego, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**E. Przepisy wspólne dla członków Rady Nadzorczej i Zarządu.**

**§ 81.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności, na okres niezbędny Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Oddelegowanie członka Rady Nadzorczej do Zarządu powoduje czasową utratę prawa do głosowania w Radzie na okres delegowania.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące 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.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, a w szczególności w sprawach majątkowych, spodziewanej korzyści materialnej oraz udzielenia absolutorium.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie w celu odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej, bądź uchylecia tego zawieszenia, zostanie zwołane przez Zarząd w terminie do 6 tygodni od otrzymania zawiadomienia od Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka.
6. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
7. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
8. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
9. Szczegółowy tryb odbywania posiedzeń i głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określają Regulamin Rady Nadzorczej i Regulamin Zarządu.

### VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

#### § 82.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

#### § 83.

Spółdzielnia odpowiada za zobowiązania całym swoim majątkiem

#### § 84.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) *Uchylony*
  - 2) Fundusz zasobowy
  - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
  - 4) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
  - 5) Fundusz udziałowy, powstały z wpłaconych do dnia 8 września 2017 roku udziałów członkowskich;
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) Fundusz inwestycyjny
  - 2) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
  - 3) Fundusz nagród.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 85.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Bilans Spółdzielni zamyka się bezwynikowo.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. W przypadku gdy z powszechnie obowiązujących przepisów prawa występuje obowiązek badania sprawozdania przez biegłego rewidenta, opinię biegłego wyklada się w lokalu Spółdzielni wraz ze sprawozdaniami.
4. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z danymi sprawozdania rocznego i dokonać odpisu.

#### § 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

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie w celu odwołania zawieszonoego członka Rady Nadzorczej, bądź uchylenia tego zawieszenia, zostanie zwołane przez Zarząd w terminie do 6 tygodni od otrzymania zawiadomienia od Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka.
6. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
7. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
8. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
9. Szczegółowy tryb odbywania posiedzeń i głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określają Regulamin Rady Nadzorczej i Regulamin Zarządu.

### VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

#### § 82.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

#### § 83.

Spółdzielnia odpowiada za zobowiązania całym swoim majątkiem

#### § 84.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) *Uchylony*
  - 2) Fundusz zasobowy
  - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
  - 4) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
  - 5) Fundusz udziałowy, powstały z wpłaconych do dnia 8 września 2017 roku udziałów członkowskich.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) Fundusz inwestycyjny
  - 2) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
  - 3) Fundusz nagród.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 85.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Bilans Spółdzielni zamyka się bezwynikowo.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. W przypadku gdy z powszechnie obowiązujących przepisów prawa występuje obowiązek badania sprawozdania przez biegłego rewidenta, opinię biegłego wyklada się w lokalu Spółdzielni wraz ze sprawozdaniami.
4. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z danymi sprawozdania rocznego i dokonać odpisu.

#### § 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.

**§ 87.**

Organem właściwym dla publikacji ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

**IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

**§ 88.**

W sprawach nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**§ 89.**

Niniejszy statut został uchwalony dnia 18 grudnia 1996 r.

Tekst jednolity Statutu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „ELPOL” w Warszawie, ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni SBM „ELPOL” w dniu 26 czerwca 2015 r., w dniu 2 czerwca 2016 r., w dniu 8 czerwca 2018 r., w dniu 14 czerwca 2019 r. i w dniu 5 lipca 2022 r.

nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 87.

Organem właściwym dla publikacji ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sadowym i Gospodarczym.

### IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

#### § 88.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 89.

Niniejszy statut został uchwalony dnia 18 grudnia 1996 r.

Tekst jednolity Statutu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „ELPOL” w Warszawie, ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni SBM „ELPOL” w dniu 26 czerwca 2015 r., w dniu 2 czerwca 2016 r., w dniu 8 czerwca 2018 r., w dniu 14 czerwca 2019 r. i w dniu 5 lipca 2022 r.