

# **S T A T U T**

## **BYDGOSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**





# SPIS TREŚCI

| DZIAŁ  | NAZWA - TREŚĆ                                                                                                                                               | STRONA |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1.     | <b>Postanowienia ogólne.</b>                                                                                                                                | - 3 -  |
| 2.     | <b>Członkowie, ich prawa i obowiązki.</b>                                                                                                                   | - 4 -  |
| 2.1.   | Członkostwo w Spółdzielni.                                                                                                                                  | - 4 -  |
| 2.2.   | Wpisowe i udziały.                                                                                                                                          | - 6 -  |
| 2.3.   | Prawa i obowiązki członków.                                                                                                                                 | - 6 -  |
| 2.4.   | Ustanie członkostwa.                                                                                                                                        | - 8 -  |
| 3.     | <b>Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.</b>                                                                                                                   | - 9 -  |
| 4.     | <b>Organy Spółdzielni</b>                                                                                                                                   | - 10 - |
| 4.1.   | Walne Zgromadzenie                                                                                                                                          | - 10 - |
| 4.2.   | Rada Nadzorcza.                                                                                                                                             | - 18 - |
| 4.3.   | Zarząd                                                                                                                                                      | - 20 - |
|        | Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.                                                                                                             | - 22 - |
| 4.A.   | Przedstawicielstwa opiniodawcze                                                                                                                             | - 23 - |
| 4.A.1. | Spółdzielcze Rady Osiedli.                                                                                                                                  | - 23 - |
| 4.A.2. | Rady Nieruchomości.                                                                                                                                         | - 23 - |
| 5.     | <b>Tytuły prawne do lokali.</b>                                                                                                                             | - 23 - |
| 5.1.   | Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.                                                                                                      | - 24 - |
| 5.2.   | Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu<br>jednorodzinne, do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu<br>wielostanowiskowym | - 27 - |
| 5.3.   | Odrębna własność lokalu.                                                                                                                                    | - 28 - |
| 5.4.   | Najem lokalu.                                                                                                                                               | - 30 - |
| 5.5.   | Zamiana lokali                                                                                                                                              | - 30 - |
| 6.     | <b>Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia<br/>prawa do lokalu.</b>                                                               | - 30 - |
| 7.     | <b>Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.</b>                                                                                                          | - 33 - |
| 7.1.   | Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje<br>spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.                                  | - 33 - |
| 7.2.   | Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje<br>spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,<br>użytkowego, garażu.          | - 34 - |
| 7.3.   | Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności<br>garażu wielostanowiskowego.                                                                           | - 35 - |
| 8.     | <b>Gospodarka Spółdzielni.</b>                                                                                                                              | - 35 - |
| 8.1.   | Zasady ogólne.                                                                                                                                              | - 35 - |
| 8.2.   | Inwestycje mieszkaniowe.                                                                                                                                    | - 36 - |
| 8.3.   | Zarządzanie nieruchomościami.                                                                                                                               | - 37 - |
| 8.4.   | Działalność społeczno-kulturalna.                                                                                                                           | - 40 - |
| 9.     | <b>Przepisy przejściowe i końcowe.</b>                                                                                                                      | - 40 - |

## **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy” zwana dalej Spółdzielnią. Siedzibą Spółdzielni jest Bydgoszcz.
2. Patronem Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy jest Teofil Gackowski.

### **§ 2**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami, ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami, innych ustaw oraz niniejszego statutu.
2. Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych oraz związków i organizacji gospodarczych. Decyzję w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### **§ 3**

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

### **§ 4**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków oraz nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
  - 5) wykup na własność gruntów przy założeniu, że całość kosztów z tym związanych pokrywają członkowie i właściciele praw do lokali w danej nieruchomości, przy uwzględnieniu obowiązujących i zastosowanych bonifikat,
  - 6) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) eksploatację i utrzymanie zarządzanych nieruchomości
  - 2) działalność inwestycyjną,
  - 3) prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej.

## § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielni prowadzi:

- 1) proces zarządzania nieruchomościami w zasobach Spółdzielni
- 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
- 3) działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa,
- 4) działalność społeczno-kulturalną.
- 5) obrót lokalami na rynku wtórnym.

## **2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### **2.1. Członkostwo w Spółdzielni**

## § 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych :
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

## § 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub przysługuje jej takie prawo a nie jest członkiem spółdzielni, jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
  - imię i nazwisko, datę i miejsce urodzenia, adres i rodzaj lokalu do którego przysługuje prawo, miejsce zamieszkania – adres do korespondencji - (nazwę i siedzibę osoby prawnej), PESEL dla osoby fizycznej, REGON, NIP i numer wpisu do KRS dla osoby prawnej, numer telefonu kontaktowego celem ustalenia możliwości dostępu do lokalu w przypadku awarii lub innej konieczności oraz zobowiązanie członka do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji.

2. Decyzję w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w terminie jednego miesiąca od złożenia deklaracji.
3. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. O uchwale Zarząd winien zawiadomić członka w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
4. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić odwołującego się o treści uchwały Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od jej podjęcia.

## § 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

## § 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, datę i miejsce urodzenia, PESEL oraz miejsce zamieszkania w przypadku osób fizycznych, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę, REGON, NIP i numer wpisu do KRS, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany powyższych danych, datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania odpowiednio do ustawowych regulacji dotyczących powstania i ustania członkostwa.

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

## **2.2. Wpisowe i udziały**

### **§ 10**

1. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się. Od dnia 9 września 2017 r. nie deklaruje się oraz nie wpłaca wpisowego i udziałów.
2. Szczegółowe zasady rozliczeń związanych z udziałami określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 11**

## **2.3. Prawa i obowiązki członków**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkom Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art.15 § 3 ustawy Prawo Spółdzielcze,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka
  - 10) prawo otrzymania odpłatnie kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi
  - 11) prawo nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w statucie,
  - 14) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności
  - 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,

- 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni
  - 17) prawo żądania zawarcia umowy :
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu.
    - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 19) prawo wynajęcia lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 20) prawo do korzystania z innych praw określonych w statucie,
3. Koszty wydania dokumentów o których mowa w ust. 2 pkt 10 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  4. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje nieodpłatnie.
  5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2 zgłasza pisemnie zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.
  6. 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.

## § 12

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku wykupu gruntów,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości wniesionych udziałów,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej. Brak zawiadomienia o zmianie adresu, powoduje, że przesyłka wysłana na adres podany w deklaracji ma moc prawną doręczenia,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię oraz przepisach o warunkach technicznych użytkowania budynków mieszkaniowych,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu i na wniosek Spółdzielni podawać liczbę zamieszkałych osób,
- 9) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia oraz jego zabezpieczenie,

- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników, odczytu wskazań tych urządzeń oraz ich wymiany,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni oraz regulaminach jej organów.

## **2.4. Ustanie członkostwa**

### **§ 13**

#### **1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:**

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) zmiany według art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podstawy zarządzania nieruchomością wspólną na ustawę o własności lokali, w stosunku do właścicieli lokali w takiej nieruchomości,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu
- 4) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej
- 5) likwidacji Spółdzielni

#### **2. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:**

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

#### **3. Ustanie członkostwa z przyczyn wskazanych w ust. 1 pkt 2 w związku z przepisem art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych następuje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie, a w związku z art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.**

#### **4. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.**

#### **5. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Na wniosek członka będącego właścicielem lokalu okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.**

#### **6. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.**

## **§ 14**

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

## **§ 15**

W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 128 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 128 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

## **§ 16**

W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

## **§ 17**

Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w § 16, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

## **§ 18**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Skreślenia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## **3. POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓLDZIELCZE**

### **§ 19**

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

### **§ 20**

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia. Gdy sprawa wymaga zajęcia stanowiska przez podmioty zewnętrzne, termin rozpatrzenia wniosku wydłuża się do trzech miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni

od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. –

## **§ 21**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone w terminie co najmniej 30 dni przed jego rozpoczęciem. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. Nie podjęcie w terminie przesyłki w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, w tym zawierającej uchwały organów Spółdzielni i zawiadomienia o terminach ich posiedzeń, przesłane pod adres podany przez członka, mają moc doręczenia, a zwrócone zostaną włączone do akt.

## **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 22**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) skreślony,
  - 5) skreślony.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na podstawie statutu.

#### **4.1. Walne Zgromadzenie**

### **§ 23**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków przekroczy 500 osób.
3. Rada Nadzorcza ustala ilość części Walnego Zgromadzenia oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych jego części uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości – osiedlu.

### **§ 24**

1. Każdy członek Spółdzielni ma prawo brać udział w Walnym Zgromadzeniu. Członek – osoba fizyczna – może brać udział osobiście, albo przez pełnomocnika. Osoby prawne

będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo dla swej ważności powinno zawierać umocowanie do udziału w Walnym Zgromadzeniu, imię i nazwisko mocodawcy (członka Spółdzielni), adres jego lokalu w zasobach Spółdzielni oraz numer PESEL, imię i nazwisko pełnomocnika, jego adres zamieszkania i numer PESEL.
3. Lista pełnomocnictw obejmuje następujące dane: imię i nazwisko mocodawcy, adres jego lokalu w zasobach Spółdzielni oraz imię i nazwisko pełnomocnika. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa w zakresie nie uregulowanym przepisami spółdzielczymi stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia zapewnianą przez Zarząd Spółdzielni.
5. Pełnomocnik członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną nie może być wybierany do organów Spółdzielni.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych oraz członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
8. Członkowie mogą brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członek posiada prawo lub własność tylko jednego lokalu, położenie lokalu decyduje o przynależności do części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członek posiada prawo lub własność lokalu mieszkalnego i użytkowego o przynależności do części Walnego Zgromadzenia decyduje położenie lokalu mieszkalnego. Jeżeli członek posiada wiele praw do lokali mieszkalnych bądź użytkowych lub własności lokali, o przynależności do części Walnego Zgromadzenia decyduje położenie lokalu, do którego najwcześniej uzyskał prawo lub jego własność. Położenie lokalu decyduje też o przynależności członka do części Walnego Zgromadzenia o ile jednocześnie oczekuje na prawo – własność lokalu.
9. We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele KRS oraz mogą być obecni członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, kandydaci na członków Rady Nadzorczej oraz obsługujący Walne Zgromadzenie pracownicy Spółdzielni.
10. Członek na Walnym Zgromadzeniu ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie mają jednak prawa zabierania głosu.
11. Zarząd zapewnia członkom należącym do innej części Walnego Zgromadzenia możliwość obserwowania obrad.
12. Członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu są upoważnieni do przetwarzania danych osobowych przedstawianych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia oraz zobowiązani do zachowania w tajemnicy danych osobowych udostępnionych podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

## § 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej,

- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdań finansowych i podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

## § 26

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
  - a) Rady Nadzorczej
  - b) 1/10 ogólnej liczby członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na piętnaście dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

## § 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie spółdzielni
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
  - Krajowa Rada Spółdzielcza,

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie winno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

### § 28

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

### § 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w przepisach poprzedzających.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszelkich uchwał bez względu na liczbę członków obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust.3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest :
  - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

### § 30

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący zebrania, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### § 31

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów następujące komisje:
  - 1) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, w składzie 3 – 8 osób, której zadaniem jest:
    - sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
    - odczytanie listy pełnomocnictw
    - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
    - sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - 2) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego i sekretarza.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący Komisji lub Sekretarze składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
6. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności przez administrację Spółdzielni.

### § 32

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut. Walne Zgromadzenie może ten czas dostosowywać do potrzeb.
4. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy w obradach.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

### **§ 33**

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały przyjmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Wszystkie części Walnego Zgromadzenia głosują nad tymi samymi uchwałami o takich samych numerach, a głosy liczone są na każdej części. O podjęciu uchwały stanowi podliczenie głosów ze wszystkich części, a jej datą będą daty wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 34**

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania i kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej siedem dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 35**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisuje przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawiciela związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

### **§ 36**

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu.

### **§ 37**

1. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Protokół, o którym mowa w ust.2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. Obrady kolegium prowadzi przewodniczący obrad jednej z części Walnego Zgromadzenia wybrany przez kolegium.

### § 38

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 28 ust. 2 statutu to jest w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia i mają poparcie minimum 10 członków.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spółdzielni w trybie § 28 ust.2 statutu.
5. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata oraz nazwy osiedla z którego kandyduje
  - imienia i nazwiska osób zgłaszających
6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli na piśmie informacje, o których mowa w ust.8. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają na specjalnym formularzu pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie, że zapoznali się z treścią statutu, a także informacje, o których mowa w ust. 8 w terminie minimum trzech dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
8. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, Prezydium tej części, przed głosowaniem dokonuje prezentacji kandydatów na członków Rady Nadzorczej, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - a) zatrudnienia w spółdzielni,
  - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni,
  - c) pozostawania w sporze sądowym ze spółdzielnią,
  - d) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i na utrzymanie nieruchomości,
  - e) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej,
  - f) wykształcenia,
  - g) doświadczenia zawodowego.Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą być członkami komisji mandatowo-skrutacyjnej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej - odrębnie dla każdego osiedla z podaniem ilości mandatów w każdym osiedlu. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
11. Głosujący zaznacza nazwiska kandydatów, na których głosuje.
12. Głos jest nieważny jeżeli:
  - a) karta wyborcza jest przekreślona,
  - b) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia lub na karcie wyborczej znajdują się inne nazwiska pochodzące od głosującego,

c) zawiera więcej nazwisk zaznaczonych niż liczba miejsc (z danego osiedla) w Radzie Nadzorczej.

Głos jest nieważny również w sytuacji, gdy którykolwiek z przypadków określonych powyżej dotyczy części karty do głosowania.

13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, z poszczególnych osiedli w liczbie mandatów przypadających na poszczególne osiedla, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
15. Liczba członków Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie i w ilości mandatów przynależnej każdemu z osiedli.
16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat (mandaty) pozostaje obsadzony w wyniku losowania przeprowadzonego przez kolegium, o którym mowa w § 37.

### **§ 39**

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

### **§ 40**

Postanowienia § 38 mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, z tym zastrzeżeniem, że wybór dokonywany jest w głosowaniu jawnym.

### **§ 41**

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium odbywa się odrębnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni w głosowaniu jawnym.

### **§ 42**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie, może zdecydować o tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. Każdy członek Spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. 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.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **§ 43**

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

## **4.2. Rada Nadzorcza**

### **§ 44**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, proporcjonalnie do ilości członków na danym osiedlu.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 16 członków z proporcjonalnym podziałem mandatów na osiedla (osiedle Błonie, Szwederowo i Wzgórze Wolności – po cztery mandaty; osiedle Śródmieście i Górzyskowo – po dwa mandaty).
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej 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.

### **§ 45**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) podjęcia pracy w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji członek, który w wyborach z danego osiedla uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów. Brak takiej możliwości powoduje wybór następnego członka przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

### **§ 46**

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 gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych 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 przez nią upoważnionych,
  - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie regulaminów niezbędnych lub wskazanych do regulacji określonych działań Spółdzielni, a nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów,
  - 13) określanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 15) uchwalanie regulaminu Spółdzielczych Rad Osiedli i Rad Nieruchomości oraz wykonywanie działalności nadzorczo – kontrolnej nad nimi, uchylanie uchwał tych organów naruszających statut i ustawy,
  - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sytuacjach określonych statutem lub ustawą,
  - 17) uchwalanie innych regulaminów związanych z ewentualnymi zmianami ustawowymi,
  - 18) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.
  - 19) wybór delegata na Kongres Spółdzielczości.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza ustosunkowuje się do kierowanych do niej przez członków Spółdzielni pism, skarg oraz wniosków w terminie trzech miesięcy od ich otrzymania.

#### § 47

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczących komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### § 48

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a podczas jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący kolegium, o którym mowa w § 37 ust. 5, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte większością głosów w obecności co najmniej połowy jej składu statutowego. Przypadki podejmowania uchwał, w trybie głosowania imiennego, bądź wpisywania do protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej zdań odrębnych członków Rady nie godzących się z treścią uchwały podejmowanych przez Radę, ustala regulamin Rady Nadzorczej
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### **§ 49**

1. Członkom Rady Nadzorczej, jej prezydium i członkom jej komisji za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, obliczonego procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Miesięczny ryczałt ustala się w następujących wysokościach:
 

|                                         |   |     |
|-----------------------------------------|---|-----|
| - dla przewodniczącego Rady Nadzorczej  | - | 95% |
| - dla członka Prezydium Rady Nadzorczej | - | 75% |
| - dla członka Rady Nadzorczej           | - | 65% |
3. O każdej przewidywanej nieobecności na posiedzeniu Rady, jej Prezydium bądź Komisji, członek winien złożyć zawiadomienie i usprawiedliwienie u Przewodniczącego Rady, Prezydium bądź Komisji.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje.
5. Wynagrodzenie jest płatne z dołu w kasie Spółdzielni lub przelewem na konto bankowe.
6. Sprawy organizacyjne, w tym wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **4.3. Zarząd**

#### **§ 50**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni Zarząd realizuje w oparciu o kompetencje określone w art.27 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w zakresie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w oparciu o odrębne indywidualne umowy.
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.

#### **§ 51**

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech członków, w tym prezesa.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Kandydat na członka Zarządu winien posiadać wyższe wykształcenie oraz nie musi być członkiem Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 52

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) podejmowanie uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów gospodarczych i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych oraz zawieranie stosownych umów,
  - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) ustalanie szczegółowych zasad polityki rachunkowości,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie o jakim mowa w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozumie się wyłącznie:
  - 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane
  - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej
  - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nabudowanego lub przebudowanego.
  - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej
  - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
3. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

## § 53

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa, co najmniej dwa razy w miesiącu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 54**

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

## **§ 55**

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

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

## **§ 56**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których członek Rady Nadzorczej lub Zarządu jest wspólnikiem lub członkiem władz (organu) przedsiębiorstwa (spółki itp.), które:
  - 1) prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabiega o tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe,
  - 2) zawarło ze Spółdzielnią umowę o roboty, usługi lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawę rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

## **§ 57**

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.

## **4.A Przedstawicielstwa Opiniodawcze**

### **4.A.1. Spółdzielcze Rady Osiedli**

#### **§ 58**

1. W celu podkreślenia roli i pozycji posiadaczy tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w Spółdzielni, mogą być powołane są ich przedstawicielstwa opiniodawcze, a mianowicie:
  - 1) Rady Nieruchomości
  - 2) Spółdzielcze Rady Osiedli
2. Rada Nieruchomości jest wybierana spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości.
3. Spółdzielcza Rada Osiedla może działać na obszarze danego osiedla.
4. Skład osobowy, tryb wyboru członków, zakres działania, strukturę, organizację pracy oraz tryb zwoływania posiedzeń Rad Nieruchomości i Spółdzielczych Rad osiedli określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### **§ 58<sup>1</sup>**

skreślony

### **4.A.2. Rady Nieruchomości**

#### **§ 59**

1. Rada Nieruchomości jest społecznym przedstawicielstwem opiniodawczym danej nieruchomości wyodrębnionej w zasobach Spółdzielni.
2. Zakres rozpatrywania wniosków przez Radę Nieruchomości nie może naruszać uprawnień właścicielskich – tj. nie może dotyczyć czynności rozporządzających nieruchomością wspólną.

#### **§ 60**

skreślony

## **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **§ 61**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać i przenosić na rzecz członków i osób uprawnionych prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## **5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

### **§ 62**

5. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka lub członka Spółdzielni i jego małżonka w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
10. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
11. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
12. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
13. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności
14. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### **§ 63**

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

- 1) zobowiązanie osoby Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego - 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.
- 5) Inne postanowienia ustalone przez strony

### **§ 64**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskich praw do 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.

#### § 65

1. W przypadku śmierci osoby, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, osobom bliskim, które miały z osobą tą zamieszkać w lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 128 Statutu.
3. Osoba o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

#### § 66

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 128 Statutu.

#### § 67

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 68

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o

ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 128 Statutu.

#### § 69

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli osoba korzystająca z lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym
  - lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 128, za okres co najmniej 6 miesięcy.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego w związku z zaistnieniem przesłanek wskazanych w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1, stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa. W przypadku określonym w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustaje członkostwo w spółdzielni.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat.
5. Zadłużenie o którym mowa w ust. 1 obejmuje: wszelkie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz mienia Spółdzielni, odsetki za opóźnienie oraz koszty procesowe i egzekucyjne wynikające z odpowiednich tytułów egzekucyjnych i wykonawczych związanych z dochodzeniem przez Spółdzielnię na drodze sądowo-egzekucyjnej nieuiszczanych przez dłużnika opłat.

#### § 70

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

## **5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego, do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.)**

### **§ 71**

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. Zbycie prawa do części lokalu jest dopuszczalne jeżeli zbywana część spełnia wymagania odrębnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własności 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.

### **§ 72**

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

### **§ 73**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

### **§ 74**

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.

### **§ 75**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 128, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### **§ 76**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się art. 17<sup>12</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 77**

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

### **§ 78**

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

### **§ 79**

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

## **5.3. Odrębna własność lokalu**

### **§ 80**

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

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

### **§ 81**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 80, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności 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 własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 82**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 80 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 80 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 80 pkt 1, 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.

### **§ 83**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 80 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania tego 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 § 80, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 84**

Przeniesienie własności lokalu, o którym mowa w § 83 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

### **§ 85**

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, w sytuacji określonej ustawą może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem.

### **§ 86**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 87**

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 § 42 statutu stosuje się odpowiednio.

### **§ 88**

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

### **§ 89**

Przepisy § 80 – 88 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **5.4. Najem lokalu**

### **§ 90**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres i przedmiot najmu określa umowa zawarta przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 91**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą w regulaminie.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## **5.5. Zamiana lokali**

### **§ 92**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) Zamiana cywilna
  - 2) Zamiana spółdzielcza
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza może być dokonywana wyłącznie w ramach Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej między jej członkami posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawa i uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni.

### **§ 93**

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **6. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW I ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### **§ 94**

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal i w takim przypadku osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej części wkładu.

2. Wkład mieszkaniowy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej lub wpłat ratalnych według ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.

## § 95

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, 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 ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal i w takim przypadku osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej części wkładu.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

## § 96

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego, zwrotu wpłaconych kwot w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa umowa o budowę lokalu.

2. Koszty zadania inwestycyjnego oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być ustalane etapowo :

1) wstępnie – w chwili zawierania umowy o budowę lokalu,

2) ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, lecz przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu, przy czym nie później niż w terminie trzech miesięcy od oddania budynku do użytkowania.

3. Zobowiązania osób ubiegających się o ustanowienie danego prawa do lokalu w zakresie ponoszenia kosztów zadania inwestycyjnego, wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.

## § 97

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia osobie uprawnionej wypłaca wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

3. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca należności określone w art. 11 ust. 2<sup>2</sup> i art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką i zaistnieją przesłanki wskazane w § 76 ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz obciążenia hipoteką.

5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 70 i § 79 i wydanie go Spółdzielni. Należność, po dokonaniu potrąceń, wypłacana jest w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

## **§ 98**

1. W przypadku śmierci osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku osób, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o budowę lokalu, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

## **§ 99**

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu (w związku z zapisem art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu po spełnieniu warunków określonych w art. 11 ust. 2<sup>7</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§ 100**

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa oraz z tytułu wypłaty udziałów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

## **§ 101**

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali w tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na nieruchomości wyłącznie w przypadku :
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 21 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust.1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust.1.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

## **§ 102**

1. 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.
2. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
3. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku lub osiedlu określa Zarząd Spółdzielni.

## **§ 103**

Zawiadomienia wymaganego według postanowienia artt. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynki oddawczych właścicieli lokali.

## **7. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **§ 104**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu przez niego warunków ustawowych.

### **§ 105**

Spółdzielnia zawiera umowę z osobą uprawnioną w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

### **§ 106**

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

### **7.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### **§ 107**

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

### **§ 108**

Wpłaty określone ustawą, wyliczone przez Spółdzielnię członek jest zobowiązany wnieść przed zawarciem aktu notarialnego o przeniesieniu prawa własności lokalu na rzecz członka.

### **§ 109**

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

### § 110

Wniesiona przez członka nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji, przypadająca zgodnie z ustawą na jego lokal, jest odprowadzana przez Spółdzielnię do budżetu państwa.

### § 111

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 107, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### § 112

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

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

### § 113

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia na niego własności lokalu po spełnieniu przez członka warunków ustawowych.
2. Warunki uzyskania własności lokali zajmowanych na zasadzie najmu określa Walne Zgromadzenie.
3. Warunki uzyskania własności garaży określa Walne Zgromadzenie.

### § 114

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu na nich. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez spadkodawcę.

### § 115

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

## **§ 116**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona do tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

## **§ 117**

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.

### **7.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

## **§ 118**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

Przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego członek zobowiązany jest do:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 128.

## **§ 119**

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17<sup>15</sup> usm.

## **§ 120**

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

## **8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **8.1. Zasady ogólne**

## **§ 121**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1- 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

4. Rada Nadzorcza w regulaminie określa, które składniki kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są kosztami wspólnymi dla całej Spółdzielni, które są kosztami części zasobów, a które bezpośrednimi nieruchomości.

#### **§ 122**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię pożyczki wewnętrznej wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### **§ 123**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają zasady rachunkowości oraz zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 124**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 125**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### **§ 126**

1. Nadwyżkę bilansową z działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na częściowe pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na fundusz remontowy nieruchomości, na fundusz remontowy wspólny oraz na działalność statutową Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową z działalności gospodarczej Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

### **8.2. Inwestycje mieszkaniowe**

#### **§ 127**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),

- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

### **8.3. Zarządzanie nieruchomościami**

#### **§ 128**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ustępie 1 albo 2.
4. Właściciele lokali nie będący 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. Właściciele lokali nie będący członkami, mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno-kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Za opłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące w lokalach osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### **§ 129**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 128 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulaminy rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinny zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),

- 2) określenie jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkających w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych) i inne czynniki wpływające na wysokość kosztów (np. posiadane psy),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła, w przypadku ich uzyskania od dostawcy,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

### **§ 130**

1. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Różnica między kosztami dostawy wody do lokali, a przychodami z tytułu opłat za wodę (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

### **§ 131**

1. Opłaty, o których mowa w § 128, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-ego każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności ciepła, energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych, opłat publiczno-prawnych spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 128 ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. Na wniosek użytkownika lokalu. Zarząd może odstąpić od pobrania części lub całości odsetek

### **§ 132**

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

samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zarząd może – na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości – ustalić zwiększenie opłat.

### § 133

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów instalacji wodociągowej, gazowej, ciepłej wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej. Szczegółowy zakres tych obowiązków określa w regulaminie Rada Nadzorcza.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Rada Nadzorcza określa w regulaminie zasady częściowej refundacji za wymianę okien.

### § 134

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Szczegółowy zakres obowiązków remontowych obciążających członków oraz Spółdzielnię określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 135

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy.  
W ramach funduszu remontowego wyodrębnia się:
  - 1) fundusz remontowy nieruchomości
  - 2) fundusz remontowy wspólny
2. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Odpisy na fundusz remontowy w nieruchomościach są zróżnicowane, a ich wysokość jest określana dla poszczególnych nieruchomości w corocznie uchwalanym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym.
4. Podstawowym źródłem finansowania funduszu remontowego wspólnego jest jednolity w Spółdzielni odpis na ten fundusz, którego wysokość określana jest w corocznie uchwalanym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym.
5. Z funduszu remontowego wspólnego finansowane są remonty mienia Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Kwoty wpłacone z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia własności lokalu na członka nie zostaną wpisane na poczet wpłat na fundusz remontowy przypadających od osób, na rzecz których spółdzielnia dokonała przekształcenia prawa lub przeniosła własność lokalu (art. 6 ust.2 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw).

#### **8.4. Działalność społeczno-kulturalna**

##### **§ 136**

1. Źródła finansowania działalności społeczno-kulturalnej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Zasady działalności społeczno-kulturalnej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wysokość wydatków określa roczny plan gospodarczy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

#### **9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

##### **§ 137**

Uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków podjęte w sprawach, dla których według niniejszego statutu właściwe jest Walne Zgromadzenie nadal obowiązują.

##### **§ 138**

Uchwalone zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

##### **§ 139**

W razie likwidacji Spółdzielni część majątku Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia, jest dzielona w częściach równych między aktualnych członków Spółdzielni.

##### **§ 140**

Uchwałę, o której mowa w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele podejmują na zebraniu.

##### **§ 141**

Mandaty członków Rad Nieruchomości wygasają z chwilą zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian w statucie uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w 2024 roku.



Niniejszy statut został uchwalony przez:

Walne Zgromadzenie BSM w czterech częściach  
w dniach **7, 11, 13 i 15 czerwca 2018 r.**, zarejestrowany  
w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy  
w dniu **29 listopada 2018 roku.**

Niniejszy tekst jednolity statutu zawiera zmiany  
uchwalone przez:

Walne Zgromadzenie BSM w czterech częściach  
w dniach 30.05; 03.06; 05.06; 07.06.2019 r.,  
zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy  
w dniu **29 sierpnia 2019 roku.**

oraz

zmiany

uchwalone przez:

Walne Zgromadzenie BSM w trzech częściach  
w dniach 23, 27 i 29 maja 2024 r.  
zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy  
w dniu **18 września 2024 roku**

jak również

zmiany

uchwalone przez:

Walne Zgromadzenie BSM w trzech częściach  
w dniach 22, 26 i 28 maja 2025 r.  
zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy  
w dniu **24 lipca 2025 roku**