

# **STATUT**

## **OSTROWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Stan prawny uwzględniający zmiany wynikające z uchwały nr 16 Walnego Zgromadzenia O.S.M. odbytego w dniach 05 – 06.06.2012r.

Ostrowiec Św., 2012r.

## **Tekst jednolity**

### **Rozdział I**

#### ***Postanowienia ogólne***

##### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę Ostrowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią. Spółdzielnia może używać skrótu OSM i wyróżniającego ją znaku graficznego.

##### § 2

1. Spółdzielnia ma siedzibę w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ulicy Kochanowskiego 5 w województwie świętokrzyskim.
2. Spółdzielnia działa na terenie miast Ostrowiec Świętokrzyski i Kunów, oraz gmin Łagów i Nowa Słupia.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

##### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - d) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - e) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - f) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia może:
  - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących jej własność (współwłasność),
  - b) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - c) skreśla się
  - d) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w budynkach stanowiących jej własność (współwłasność),

- e) wynajmować członkom lub innym osobom grunty stanowiące mienie Spółdzielni,
  - f) nabywać i zbywać prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania gruntów i nieruchomości zabudowanych,
  - g) budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - h) prowadzić działalność społeczną, oświatową, kulturalną.
4. Dla realizacji zadań określonych w § 3 ust 3 Spółdzielnia:
- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni nabytymi na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 4

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność handlową, usługową i informatyczną uwzględniając potrzeby członków rachunek ekonomiczny i konkurencyjność wolnego rynku.
2. Spółdzielnia może współdziałać w obrocie gospodarczym z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi na podstawie stosownych umów i porozumień lub członkostwa.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji spółdzielczych, społecznych i gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia na podstawie umowy zawartej z jej właścicielem (współwłaścicielami).

## Rozdział II

### *Członkowie. Prawa i obowiązki.*

#### I. Przyjęcia w poczet członków

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna jednakże osobie takiej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. skreślony.
5. Członkowie Spółdzielni nie posiadający zdolności do czynności prawnych i posiadający ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów spółdzielni.

#### § 6 - skreślony

#### § 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni.
3. Deklaracja składana przez osobę fizyczną powinna zawierać następujące dane:
  - a) imię i nazwisko
  - b) nr PESEL
  - c) datę i miejsce urodzenia
  - d) imiona rodziców
  - e) miejsce zamieszkania
  - f) miejsce pracy lub źródło dochodów
  - g) ilość zadeklarowanych udziałów
  - h) dane dotyczące wkładów.
4. Deklaracja składana przez osobę prawną powinna zawierać następujące dane:
  - a) nazwę
  - b) siedzibę
  - c) ilość zadeklarowanych udziałów
  - d) dane dotyczące wkładów
  - e) imiona i nazwiska przedstawicieli reprezentujących osobę prawną.
5. W formie pisemnej deklaruje się dalsze udziały oraz wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
6. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

#### § 8

1. Poza złożeniem deklaracji członkowskiej osoba przystępująca do spółdzielni, powinna spełniać jedno z następujących wymagań:

- 1/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2/ spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3/ przypadło jej, w skutek śmierci małżonka, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wygasło w skutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych Statutem,
  - 5/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6/ nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub licytacji,
  - 7/ wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
  - 8/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 9/ oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu
  - 10/ wybudowała we własnym zakresie lub poniosła pełne koszty budowy lokalu użytkowego lub garażu wybudowanego na gruncie należącym do Spółdzielni bądź jest następcą prawnym takiej osoby,
  - 11/ wniosła wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany w dacie otrzymania lokalu mieszkalnego
2. Zarząd Spółdzielni może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni.

## § 9

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje w drodze uchwały Zarząd Spółdzielni .
2. Organem odwoławczym od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest Rada Nadzorcza.
3. Tryb postępowania odwoławczego określa Statut Spółdzielni.

## § 10

1. Przyjęcie w poczet członków winno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu. Powyższe dotyczy również zmiany danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.
2. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta

- w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia – zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od daty jej powzięcia .
  4. Decyzja odmawiająca oraz zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o trybie wniesienia odwołania w drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego określonego w Statucie.
  5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która spełnia warunki określone w § 7 i § 8 Statutu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
  6. skreślony.
  7. skreślony .
  8. skreślony .

## § 11

Szczegółowe warunki przyjmowania w poczet członków Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## II. Prawa członków

### § 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni ,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i wydanych na podstawie tego Statutu regulaminów – nieodpłatnie
  - 6) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 7) prawo do otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
  - 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z usług Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnątrzspółdzielczych,
  - 11) prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokali
  - 12) prawo do korzystania w danej nieruchomości z wszelkich urządzeń i pomieszczeń wspólnych na warunkach określonych w regulaminach wewnątrzspółdzielczych
  - 13) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 15) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 16) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w Walnym Zgromadzeniu
  - 17) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie i terminach określonych w Statucie,
  - 18) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał,
  - 19) prawo do przeglądania rejestru Członków Spółdzielni,
  - 20) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 7 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd.
  3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.
  4. 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.

### III. Obowiązki członków

#### § 13

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu , regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) skreślony,
- 3) wnieść wpisowe i udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku ubiegania się o spółdzielcze prawo do lokalu ,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu wg terminów określonych w Statucie,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a także zawiadamiać o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni , o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów uchwalonym przez Radę Nadzorczą ,
- 10) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarno – porządkowym ,
- 11) przestrzegać Regulaminu porządku domowego,
- 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 13) współdziałać z odpowiednimi służbami w ochronie wspólnego dobra,
- 14) uzyskać zgodę Spółdzielni, na wynajęcie całego lub części lokalu mieszkalnego lub oddanie go w bezpłatne używanie w przypadku gdyby było to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części ,
- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 16) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 17) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 18) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,

- 19) uzgadniać z administracją osiedla planowane w swoim lokalu remonty i modernizacje w celu uniknięcia ewentualnych szkód na skutek czynności określonych w pkt . 15,
- 20) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych,
- 21) przystąpić w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku złożenia wniosku o ustanowienie odrębnej własności,
- 22) wykonywać inne obowiązki określone w prawie spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub niniejszym statutem.

### § 13 A

1. Wpisowe wynosi 3% ,a udział 10% kwoty minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Dzienniku Ustaw.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu jest obowiązany wnieść:
  - osoby fizyczne – jeden udział,
  - osoby prawne - dziesięć udziałów.
3. Skreśla się.
4. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa. W przypadku przyjęcia w poczet członków obydwojga małżonków każde z nich wpłaca ilość udziałów wymaganą dla posiadanego prawa .
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków .
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Udziały byłego członka wypłaca się w terminie 7 dni od daty złożenia pisemnego wniosku w tym zakresie przez uprawnionego, jednakże nie wcześniej niż 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, pod warunkiem, że nie zostały one przeznaczone na pokrycie strat.
8. Po śmierci członka wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji członkowskiej lub w odrębnym, pisemnym oświadczeniu. Po śmierci członka Spółdzielnia informuje te osoby o woli członka w tym zakresie.
9. W przypadku nie wskazania żadnej osoby w sposób określony w ust. 8 , po śmierci członka spółdzielnia wypłaci udziały jego spadkobiercom.

## IV. Ustanie członkostwa

### § 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka
2. wykluczenia członka
3. wykreślenia członka
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### § 15

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

§ 16 – skreślony.

### § 17

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawienie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
  1. świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  2. poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
  3. uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  4. uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących

- mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
5. świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień ,
  6. doprowadza do dewastacji lokalu a przez to do dewastacji budynku,
3. Skreśla się.

### § 18 – skreślony

### § 19

1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni .
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1/ nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
  - 2/ utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3/ zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 4/ utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 5/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 6/ zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 7/ przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym .
  - 8/ posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 9/ posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

### § 20

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie

- posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni .
2. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
    - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
    - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do Sądu uchwał Rady Nadzorczej,
    - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
    - 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
  3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni, uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykreślenia lub wykluczenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.
  4. Członek Spółdzielni ma prawo:
    - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od chwili otrzymania zawiadomienia albo
    - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu, w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
  5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
  6. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia, stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
  7. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu, do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie, członek zaskarżył uchwałę do Sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## § 20 A

1. Osobie, wykluczonej z przyczyn określonych w § 17 ust 2 pkt 4 oraz osobie w stosunku do, której Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wygaśnięciu prawa z przyczyny wskazanej w § 39 A ust 1 pkt 2, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Spółdzielnia może, na jej wniosek, przywrócić członkostwo i spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.
2. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie prawa do lokalu i członkostwa jest:
  - złożenie stosownego wniosku, zawierającego zgodę na uchylenie lub zmianę dotychczasowej uchwały,
  - spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami, kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego.
3. Uchwałę o przywróceniu praw członkowskich i prawa do lokalu, po ustaniu przyczyn wskazanych w ust 1, podejmuje Rada Nadzorcza. O sposobie załatwienia sprawy Rada Nadzorcza powiadamia zainteresowaną osobę w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały, doręczając jej stosowną uchwałę.
4. Uchwała odmawiająca przywrócenie członkostwa musi zawierać uzasadnienie.
5. Jeżeli sprawa ustania członkostwa rozpatrywana była, na skutek wniesionego odwołania od uchwały Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie – przywrócenie prawa do lokalu i członkostwa, następuje na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia zmieniającej lub uchylającej poprzednią uchwałę podjętą w tej sprawie w trybie odwoławczym.
6. Osoba, której wniosek o przywrócenie członkostwa został rozpatrzony przez Radę Nadzorczą albo Walne Zgromadzenie pozytywnie, zostaje wpisana do rejestru członków pod poprzednim numerem, nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów, ani uzupełnić wkładu.

## § 21

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

§ 21 A – skreślony.

## **Rozdział III**

### ***Postępowanie wewnątrz spółdzielcze***

#### § 22

Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

#### § 23 - skreślony

#### § 24 - skreślony

#### § 25

Nie mogą być objęte postępowaniem wewnątrz spółdzielczym sprawy – między członkiem a Spółdzielnią a także między Spółdzielnią a osobami trzecimi – dotyczące innych praw i obowiązków wynikających ze stosunków prawnych, w których członek Spółdzielni występuje jako osoba trzecia ( np. wynajmuje lokal użytkowy od Spółdzielni).

#### § 26

Wnioski członków skierowane do Zarządu w sprawach wynikłych ze stosunku członkostwa powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy, od dnia ich złożenia. O sprawie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia wnioskodawcę na piśmie.

#### § 27

1. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmownej w sprawie załatwienia wniosku członka Spółdzielni Zarząd jest obowiązany zawiadomić członka o podjętej uchwale oraz podać uzasadnienie i pouczyć go o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty zawiadomienia, a także pouczyć o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania w terminie uchwała Zarządu staje się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia.
3. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Zarząd obowiązany jest w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały doręczyć odwołującemu odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem.

## § 28

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia członka o jej podjęciu.
2. Zawiadomienie winno zawierać uzasadnienie odmowy, pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia, terminie wniesienia odwołania oraz o skutkach niezachowania terminu.
3. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty podjęcia.

## § 29

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania do organu Spółdzielni powoduje zawieszanie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu

## § 30

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut Spółdzielni, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym w formie pisemnej listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub nie przyjęcia pisma pozostawia się w aktach ze skutkiem doręczenia.

## § 30 A

1. Korespondencja osób niebędących członkami Spółdzielni skierowana do Zarządu powinna być rozpatrywana w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.

2. O sprawie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia adresata korespondencji, na adres podany w korespondencji, w formie pisemnej listu zwykłego, chyba że okoliczności uzasadniają wybór listu poleconego lub za pokwitowaniem odbioru.

## **Rozdział IV**

### ***Tytuły prawne do lokali i gruntów.***

#### **I. Postanowienia ogólne**

##### § 31

Lokale znajdujące się w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni mogą być zajmowane na podstawie następujących tytułów prawnych:

- 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 3) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu,
- 4) prawa odrębnej własności
- 5) najmu.

##### § 32

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

2. Spółdzielnia w ramach istniejących możliwości, w zamian za zrzeczenie się przez członka spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, może ustanowić na jego rzecz spółdzielcze prawo do innego lokalu mieszkalnego.

3. Szczegółowe zasady zamiany lokali mieszkalnych w tym warunki wyrażenia przez Spółdzielnię zgody na zamianę, o której mowa w ust. 2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin może określać przypadki w których Spółdzielnia może nie wyrazić zgody na zamianę o której mowa w ust. 1 w przypadku lokali lokatorskich.

##### § 33

1. Odzyskiwane przez Spółdzielnię lokale mieszkalne, niezależnie od tytułu prawnego jaki przysługiwał do lokalu przed jego odzyskaniem, wolne w sensie prawnym i wolne fizycznie, Spółdzielnia dysponuje w drodze przetargu ustanawiając do tych lokali prawo odrębnej własności lokalu.

2. Kwota uzyskana w wyniku przetargu stanowiąca nadwyżkę ponad wartość rynkową prawa do lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zasila fundusz remontowy Spółdzielni.
3. Lokale o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może również oddawać w najem osobom, przeciwko którym posiada wyrok sądowy nakazujący im opróżnienie innego lokalu mieszkalnego należącego do Spółdzielni w zamian za zwrócenie lokalu, którego wyrok dotyczy, o ile leży to w interesie Spółdzielni. Lokale o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może oddawać w najem również w przypadku braku popytu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
4. Szczegółowe zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz oddawania wolnych lokali w najem określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 34

1. Odzyskiwane przez Spółdzielnię lokale użytkowe i garaże wolne w sensie prawnym i wolne fizycznie, zajmowane dotychczas na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia dysponuje w drodze przetargu ustanawiając do tych lokali prawo odrębnej własności lokali.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może również oddawać w najem w przypadku braku popytu na prawo odrębnej własności lokali.
3. Postanowienia § 33 ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.

#### § 34 A

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu, całego lub części tego 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

#### § 34 B

1. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, właściciele lokali mieszkalnych, a także najemcy lokalu mieszkalnego, obowiązane są do niezwłocznego zgłoszenia faktu zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu w celu ustalenia aktualnych opłat; fakt zmiany ilości

osób zamieszkałych winien zostać co najmniej uprawdopodobniony i może być weryfikowany przez Spółdzielnię.

2. Odpowiedzialność z tego tytułu obciąża osoby, o których mowa w ust 1.

3. Ust 1 i 2 stosuje się odpowiednio do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu i obowiązują do czasu zajmowania przez nich lokalu.

### § 35

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

2. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży, o ile umowa nie stanowi inaczej.

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

### § 36

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zwane dalej lokatorskim prawem, jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

2. Lokatorskie prawo powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nie oznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie z dnia 15 grudnia 2000r, o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie Spółdzielni.

4. Lokatorskie prawo może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

5. Lokatorskie prawo nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

6. Lokatorskie prawo może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

7. Do ochrony lokatorskiego prawa stosuje się odpowiednio przepisy prawne o ochronie własności.

### § 37 – skreślony.

## § 38

Spółdzielnia może ustanowić lokatorskie prawo jedynie w przypadkach realizacji roszczenia wynikającego z art. 15 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 39

Lokatorskie prawo wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadkach określonych w § 39A, § 40 i § 41. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

## § 39 A

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy.

2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.

3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze oraz Statutu, o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni

## § 40

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w

którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 41

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Przepis § 40 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Postanowienie ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 41 A

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 39 A - § 41, stosuje się odpowiednio postanowienia § 20 Statutu.

#### § 42

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 39 A roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 40 ust.2, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 41 roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkowa tego lokalu zgodnie z § 43 A Statutu.

### § 43

Umowa lokatorskiego prawa do lokalu zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

### § 43 A

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 42 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1, pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.

5. Warunki przeprowadzenia przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz do lokalu użytkowego i garażu.**

#### § 44

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zwane dalej „własnościowym prawem” jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. skreślony
3. Zbycie własnościowego prawa obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. skreślony
5. Umowa zbycia własnościowego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. skreślony.
7. skreślony.
8. skreślony.
9. skreślony.
10. Własnościowe prawo może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
11. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
12. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 92, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali albo nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

13. W przypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 44 ust 10 i §46, stosuje się odpowiednio.

#### § 45

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

#### § 46

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy własnościowego prawa jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. To samo dotyczy spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 47 - skreślony

#### § 48

1. skreślony

2. Jeżeli własnościowe prawo 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. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, sąd wyznaczy przedstawiciela na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni.

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

#### § 48 A

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 przepisy § 44 ust.10 oraz § 46 .

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu

obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 48 B

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

#### § 49

Postanowienia § § 44 – 48 B stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garażu.

### **IV. Odrębna własność lokalu**

#### **A. Postanowienia ogólne**

#### § 50

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na rzecz członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni następuje w drodze umowy.
2. Umowa powinna mieć formę aktu notarialnego.
3. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis tego prawa do księgi wieczystej.

#### § 51

1. W razie ustanowienia odrębnej własności lokalu właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokalu.
2. Nieruchomość wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych (pozostających własnością Spółdzielni) wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

4. W wypadku określonym w § 53 wysokość udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej określa umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali.

#### § 52

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.

#### § 53

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie za wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.

#### § 54

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Spółdzielnia wyznacza im trzymiesięczny termin na wystąpienie do sądu o stosowne rozstrzygnięcie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia dokonuje wyboru przyjmując jednego z uprawnionych w poczet członków.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym mienie spółdzielni w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **B. Odrębna własność garażu**

#### § 55

Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu.

#### § 56

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności garażu w ramach nowej inwestycji spółdzielnia zawiera umowę o budowę garażu.

2. Umowy o budowę garażu Spółdzielnia zawiera z członkami według następującej kolejności:

- 1) członkowie wpisani do prowadzonego przez Spółdzielnię rejestru oczekujących na garaż według kolejności wpisu w tym rejestrze,
- 2) pozostali członkowie.

3. W przypadku braku chętnych na garaż w ramach nowej inwestycji spośród członków, Spółdzielnia może przyjmować w poczet członków osoby nie będące członkami spółdzielni i zawierać z nimi umowy o budowę garażu.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy o budowę garażu w każdej z grup wymienionych w ust. ust. 2 i 3 mają osoby zamieszkujące w osiedlu w którym garaże będą budowane.

### § 57

1. Umowa o budowę garażu powinna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.

2. Umowa o budowę garażu powinna zawierać co najmniej:

- 1) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności garażu,
- 2) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego garaż przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy garażu,
- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy garażu,
- 5) położenie i powierzchnię garażu
- 6) termin wypowiedzenia umowy
- 7) termin wypłacenia wkładu budowlanego po rozwiązaniu umowy.

### § 58

1. Z chwilą zawarcia umowy , o której mowa w § 57 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności garażu zwane dalej „ ekspektatywą odrębnej własności garażu”. Ekspektatywa odrębnej własności garażu jest zbywalna , wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią , przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji .

2. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy , z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków .

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności garażu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 59

1. Umowa o budowę garażu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę garażu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych § 57 ust.2 pkt 2 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności garaży wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej

#### § 60

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność garażu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie- najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie garażu.
2. Ustanowienie odrębnej własności garażu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 61- skreślony.

### **V. Najem lokali i gruntów.**

#### § 62

1. Spółdzielnia może oddawać w najem lokale mieszkalne w przypadku określonym w § 33 ust. 3 oraz w przypadku braku popytu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali.
2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być członkowie oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni. Najemcami mogą być również osoby prawne.
3. Szczegółowe zasady najmu lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 62 A

1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego Spółdzielnia może zawrzeć z nim umowę o przeniesienie prawa odrębnej własności do tego lokalu, przysługującego Spółdzielni, po dokonaniu przez niego wpłaty kwoty w wysokości wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Zabezpieczenie umowy najmu dokonane przez najemcę, w jakiegokolwiek formie, nie obniża kwoty w wysokości wartości rynkowej, którą najemca musi wpłacić, chcąc uzyskać prawo odrębnej własności lokalu
3. Wpłata, o której mowa w ust.1 powinna być dokonana w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni, nie dłuższym niż 60 dni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o warunkach finansowych zawarcia umowy określonej w ust.1.
4. Wycena wartości rynkowej lokalu zachowuje aktualność do końca terminu, o którym mowa w ust.3.
5. Koszty wyceny ponosi Najemca. Powierzenie rzeczoznawcy wykonania wyceny lokalu uzależnione będzie od wniesienia przez Najemcę przewidywanych kosztów wyceny.

## § 63

1. Spółdzielnia może oddawać w najem lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym, zarówno członkom jak i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 64

1. Spółdzielnia może oddawać w najem garaże w przypadku braku popytu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali.
2. Do doboru najemców garaży stosuje się odpowiednio postanowienia § 56 ust. 2,3 i 4.
3. Szczegółowe zasady najmu garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 64 A

1. Na wniosek Najemcy garażu, Spółdzielnia może zawrzeć z nim umowę o przeniesienie prawa odrębnej własności, przysługującego Spółdzielni, do tego garażu po dokonaniu przez niego wpłaty kwoty w wysokości wartości rynkowej garażu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Postanowienie § 62A ust.2 stosuje się odpowiednio z tym, że wysokość kaucji zaliczaną na poczet wartości rynkowej, w przypadku garaży pod Centrum Handlowo-Usługowym w Osiedlu Słonecznym 14 ustala się w wysokości wynikającej z zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Postanowienia § 62A ust.3-5 stosuje się odpowiednio.

#### § 64 B

1. Spółdzielnia może oddawać w najem grunty stanowiące mienie Spółdzielni pod zabudowę tymczasowych pawilonów handlowych i usługowych, wznoszonych na koszt najemcy. Najem ten nie daje najemcy uprawnień do wykupu najmowanego gruntu.
2. Spółdzielnia może również oddawać w najem grunty z przeznaczeniem na cele inne niż określone w ust. 1.
3. Szczegółowe warunki najmu gruntów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **Rozdział V**

#### ***Rozliczenia z tytułu wkładów***

#### § 65

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności garażu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy garaży przez wnoszenie wkładów budowlanych, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członek Spółdzielni wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego garaż. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego garażu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami przypadającymi na jego garaż.

#### § 66

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych garaży, dla których ma być ustanowione prawo odrębnej własności garażu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji , na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych garaży dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczonych jako koszty danej inwestycji
3. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalone przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę garaży zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 67

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych garaży, do których ma być ustanowione prawo odrębnej własności garażu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę garaży zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### § 68

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej garaży nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 69

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

#### § 70

1. W razie rozwiązania umowy o budowę garażu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność garażu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej

- osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej garażu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę garażu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności garażu następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
  3. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę garażu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności garażu następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust.1 w terminie 90 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego garażu stosownie do § 71.

#### § 71

Jeżeli umowa o budowę garażu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności garażu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego garażu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 70 ust.1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 72

Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

#### § 73

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:

- 1/ przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy,
  - 2/ potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3/ kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 4/ koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie, wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Rozliczeń, o których mowa w ust. 1, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 74- skreślony.

#### § 75

Roszczenie o zwrot wkładu jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 76

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli Spółdzielnia ogłasza przetarg, o którym mowa w ust.1 w zdaniu drugim wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego .

§ 77- skreślony.

## § 78

Spółdzielnia potrąca, z wartości rynkowej lokalu, do którego przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, należnej osobie uprawnionej:

1/ roszczenia wzajemne wobec członka lub osoby niebędącej członkiem, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za użytkowanie lokalu,

2/ inne należności przysługujące Spółdzielni, a w szczególności potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3/ roszczenia z tytułów określonych w § 73 Statutu

## § 79 – skreśla się

## § 80

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułów wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

**Rozdział VI*****Przenoszenie własności lokali***

## § 81

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 82 – skreślony.

§ 83

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 84

1. Spłaty, o których mowa w § 81 i § 83 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 60 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

2. Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

§ 85

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności

w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty:

- z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz
- zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 86 - skreślony

#### § 87

Spłaty wyliczone przez Spółdzielnię, najemca obowiązany jest wpłacić do spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 60 dni od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

#### § 88

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 85, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę .

#### § 89 – skreślony.

#### § 90

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub najemcę lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## Rozdział VII

### *Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami*

#### § 91

1. Spółdzielnia jest autonomicznym zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami wyodrębnionych lokali są członkowie spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także będącymi jej własnością (mieniem):
  - nieruchomościami służącymi prowadzeniu działalności wytwórczej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej, kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowanymi budynkami i innymi urządzeniami,
  - nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanego z funkcjonowaniem budynków i osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
  - nieruchomościami niezabudowanymi.
3. Spółdzielnia zarządza:
  - nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden lokal stanowi własność Spółdzielni oraz położonymi w obrębie tej nieruchomości lokalami stanowiącymi odrębną własność,
  - nieruchomościami powierzonymi do zarządu na podstawie umowy cywilnoprawnej lub orzeczenia Sądu.

#### § 92

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni,

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 - 4, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, eksploatację dźwigów, anten zbiorczych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

8. Opłaty określone w ust. 1 - 4, mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

9. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

## § 92 A

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

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z

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

### § 92 B

Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 92 ust. 1-4;
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 92 ust. 9; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Ewidencja wpływów i wydatków środków funduszu remontowego, uwzględniająca wszystkie wpływy i wydatki nieruchomości, nie ogranicza Zarządu do rozliczania wpływów i wydatków, a także dysponowania tymi środkami z funduszu remontowego do wysokości zaewidencjonowanej na danej nieruchomości.

### § 93

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 92 ust 1 – 4, jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

1<sup>1</sup>. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- a) koszty utrzymania i eksploatacji lokali spółdzielczych lub lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, określone jako koszty utrzymania i eksploatacji lokali spółdzielczych lub lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności lokalu;
- b) koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielczego nie przeznaczonego do wyodrębnienia, na którym nie są ustanowione spółdzielcze prawa do lokali lub lokale w najmie;
- c) koszty utrzymania działalności społeczno- kulturalnej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi;
- d) pozostałe koszty i przychody operacyjne i finansowe oraz ewentualny niedobór z roku poprzedniego;
- e) koszty odpisu na fundusz remontowy;
- f) koszty dostawy mediów do lokali;
- g) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości zabudowanych, określonych w odrębnych uchwałach Zarządu, które na skutek ustanowienia odrębnej własności lokalu, staną się nieruchomościami wspólnymi.

1<sup>2</sup>. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania wnoszone są w postaci zaliczek i podlegają rozliczeniu w okresach rocznych lub kwartalnych wg szczegółowych regulaminów uchwalanych przez

Radę Nadzorczą. Spółdzielnia zawiadamia o dokonany rozliczeniu kosztów, składając rozliczenie w oddawczej skrzynce pocztowej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie organizacyjne jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, odrębnie dla poszczególnych budynków, jednolicie na całości zasobów),
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) skreślony,
- 4) różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależnej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

2<sup>1</sup>. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, może dopuszczać postanowienie o możliwości różnicowania obciążeń poszczególnych lokali, kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 92 ust. 1- 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.”

4. Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza w regulaminie, o którym mowa w ust 2.

## § 94

1. Opłaty o których mowa w § 92 ust. 1 – 4 powinny być uiszczane co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 92 ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na

koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia dokonuje poprzez złożenie pisma w oddawczej skrzynce pocztowej.

2<sup>1</sup>. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 92 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. Przepis ust. 2 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

## § 95

1. Obowiązek uiszczenia opłat w przypadku zmiany użytkownika powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem 15 lub 30 dnia miesiąca, w którym nastąpiło przyjęcie przez Spółdzielnię lokalu odnowionego. W przypadku przekazania lokalu nie odnowionego obowiązek uiszczenia opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu, jednak nie później niż z upływem 30 dni od chwili przekazania lokalu Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni nie może bez porozumienia ze Spółdzielnią potrącać należności przysługujące mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu. Potrącenie jest możliwe, za zgodą Spółdzielni, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. skreślony.

4. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych Spółdzielnia może odstąpić od pobierania odsetek. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.

5. Za opłaty, o których mowa w § 92, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

7. W przypadku powstania zaległości w opłatach, o których mowa w § 92 wpłaty dokonywane na poczet tych opłat Spółdzielnia zalicza na poczet długu najdawniej wymagalnego.

## **Rozdział VIII**

### ***Używanie lokali. Obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.***

#### § 96

1. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa „Regulamin używania lokali i porządku domowego” uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin o którym mowa w ust 1 obowiązuje również w odniesieniu do lokali, których właściciele powierzyli Spółdzielni zarząd i administrację ich nieruchomościami.

#### § 97

Obowiązki Spółdzielni i członków, w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 98 skreślony

#### § 99

1. Wszelkie ponadnormatywne wyposażenie lokalu i jego wykończenie przekraczające zakres ustalony w normatywach budowlanych jest dokonywane ze środków członka Spółdzielni.
2. Dokonywanie ulepszeń w wyposażeniu lokalu i jego wykończeniu nie wymaga zgody Spółdzielni. Wymagane jest natomiast pod rygorem utraty roszczeń odszkodowawczych, zawiadomienie Spółdzielni o zakresie robót, szczególnie tam gdzie zabudowa lub przebudowa koliduje lub narusza istniejącą instalację wewnętrzną. Brak warunków określonych przez Ostrowiecką Spółdzielnię Mieszkaniową wyłącza odpowiedzialność Spółdzielni w przypadku konieczności usuwania awarii lub zapobiegania awarii czy usuwania jej skutków.

## **Rozdział IX - Organy Spółdzielni**

### ***I. Postanowienia ogólne***

#### § 100

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie
  - 2/ Rada Nadzorcza
  - 3/ Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 – 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 – 3 następuje także w głosowaniu tajnym. Członek tych organów przed upływem kadencji może być odwołany większością 2/3 głosów przez organ, który go wybrał.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, Jeżeli w wyniku głosowania, co najmniej dwóch kandydatów otrzymało jednakową ilość głosów i w związku z tym niemożliwe jest ustalenie, który z kandydatów wszedł do organu, niezbędne jest przeprowadzenie kolejnego głosowania, albowiem mandat pozostaje nieobsadzony. W kolejnym głosowaniu uczestniczą tylko kandydaci, którzy otrzymali jednakową ilość głosów; do organu wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### ***II. Walne Zgromadzenie***

#### § 101

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Wobec przekroczenia liczby członków powyżej 500 osób, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, uwzględniając ilość członków na dzień 1 stycznia, roku, w którym Walne Zgromadzenie odbywa się; nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w jednej nieruchomości, do różnych części Walnego Zgromadzenia.

3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział:
  - a / z głosem decydującym – członkowie Spółdzielni; a w przypadku Walnego Zgromadzenia w częściach – członkowie Spółdzielni uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia,
  - b / z głosem doradczym – przedstawiciele: Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, zaproszeni goście przez Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Członek, ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek lub przedstawiciel, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

## § 102

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek Spółdzielni dysponujący, więcej niż jednym prawem do lokalu w zasobach Spółdzielni składa do akt członkowskich pisemną informację, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć; wobec braku takiego oświadczenia, pod uwagę bierze się faktyczne uczestnictwo w danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Rada Nadzorcza ustalając ilość części Walnego Zgromadzenia i zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia winna brać pod uwagę w szczególności:
  - ilość i wzajemne położenie, istniejących i projektowanych, nieruchomości,
  - ilość lokali znajdujących się na terenie, istniejących i projektowanych, nieruchomości,
  - tworzenie przez, istniejące i projektowane, nieruchomości większej całości funkcjonalnej uwzględniając obsługę nieruchomości przez poszczególne administracje Spółdzielni,
  - liczbę członków zamieszkujących na terenie istniejącej lub projektowanej nieruchomości.

## § 103

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, kulturalnej i społecznej Spółdzielni

2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną porewizyjną działalności Spółdzielni
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat
5. podejmowanie uchwał w przedmiocie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji
9. uchwalanie zmian statutu większością 2 / 3 głosów
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego
11. wybór delegatów do związku – w realizacji pkt. 10
12. uchwalenie Regulaminu obrad Rady Nadzorczej
13. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określanie zasad funkcjonowania tych osiedli
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
15. podejmowanie uchwał w sprawie obciążania członków Spółdzielni, kosztami związanymi z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
16. podejmowanie uchwał w trybie art. 6 ust 2 ustawy z dnia 14.06.2007 roku, o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z2007r., nr 125, poz. 873).

#### § 104

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego – tj. do 30 czerwca roku następnego, a poza tym w innym czasie z ważnych powodów. W przypadku Walnego Zgromadzenia w częściach, ostatnia część Walnego Zgromadzenia winna odbyć się w terminie zastrzeżonym do odbycia Walnego Zgromadzenia
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenia także na żądanie:
  - 1 / Rady Nadzorczej
  - 2 / przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż **900** członków

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
5. O ile Zarząd nie zwołuje Walnego Zgromadzenia na żądanie określone w ust. 2, zwołuje je Rada Nadzorcza w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od daty, kiedy bezczynność Zarządu uniemożliwiłaby zwołanie Walnego Zgromadzenia w terminie wskazanym w ust 4. O ile Zarząd i Rada Nadzorcza nie zwołuje Walnego Zgromadzenia w podanych wyżej terminach, Walne Zgromadzenie zwołuje związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Nie zwołanie Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ust. 4 i 5 stanowi podstawę odwołania Rady Nadzorczej i Zarządu Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej i obciążenia członków tych organów kosztami zwołania Walnego Zgromadzenia wynikającymi z ust. 5 zdanie in fine.

§ 105 – skreśla się

#### § 106

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami.
- 1<sup>1</sup>. Członkowie Spółdzielni są zawiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń w biurze i administracji Spółdzielni oraz na klatkach schodowych wszystkich budynków, w których zamieszkują członkowie Spółdzielni i tablicach ogłoszeniowych na osiedlach.
2. O czasie, miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia, należy również pisemnie zawiadomić, członków, którzy wnieśli odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu, wykreśleniu albo wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. W terminie, co najmniej 14 dni, przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia, sprawozdania i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, zostaną wyłożone w siedzibie Spółdzielni do wglądu dla zainteresowanych. Członkowie Spółdzielni zostaną powiadomieni o możliwości zapoznania się z w/w dokumentami.

## § 107

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 106 Statutu.
2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny zostać wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
8. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów uprawnionych do głosowania i obecnych na sali obrad. Wymaganą większość kwalifikowaną w określonych sprawach oznacza ustawa lub Statut. W sprawach dotyczących: likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, żeby na wszystkich posiedzeniach części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej  $\frac{1}{2}$  ogólnej liczby uprawnionych do głosowania; w sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest, żeby na wszystkich posiedzeniach części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 150 uprawnionych do głosowania.

## § 108

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członków, może być zaskarżona do Sądu.

## § 109

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez protokolanta, Przewodniczącego i Sekretarza zebrania.
2. Protokoły z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od zakończenia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawach przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

## § 109 A

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, 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.

## § 110

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybiera spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków, Prezydium obrad, w skład którego mogą wchodzić członkowie i osoby reprezentujące członków w składzie:
  - Przewodniczący
  - Sekretarz
  - Zastępca Przewodniczącego.
3. Po dokonaniu wyboru Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad; poszczególne części Walnego Zgromadzenia mogą zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

#### § 110 A

1. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają ze swego grona:
  - Komisję Skrutacyjną, co najmniej trzyosobową, której zadaniem jest: obliczanie wyników głosowania i wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowania, ustalanie na chwilę głosowania liczby członków uczestniczących w obradach ( wg. rejestru członków), ustalenie czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustaw oraz niniejszego Statutu, czy osoby reprezentujące członków, są należycie umocowane.
  - Komisję Uchwał i Wniosków, co najmniej trzyosobową, której zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części do podjęcia decyzji wraz z opinią Komisji
  - Komisję Wyborczą, co najmniej, trzyosobową, której zadaniem jest przyjmowanie i sporządzanie list kandydatów ( w kolejności alfabetycznej) do organów Spółdzielni lub na zjazd delegatów Związku Rewizyjnego, ustalenie czy kandydat wyraził zgodę na kandydowanie.
2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia mogą powołać inne Komisje, określając ich charakter i zakres działań, jeżeli jest to niezbędne i jednocześnie usprawni funkcjonowanie części Walnego Zgromadzenia.
3. Komisje z dokonanych czynności sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich jej członków, które przedstawiają danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą być wybierani do organów Spółdzielni oraz na delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

## § 110 B

1. Po stwierdzeniu przez właściwą komisję prawomocności odbywanej części Walnego Zgromadzenia, obrady toczą się według przyjętego porządku.
2. Każdą sprawę w porządku referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub osoba upoważniona przez Zarząd. Po omówieniu kolejnych spraw porządku obrad Przewodniczący otwiera dyskusje, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Zgodnie z wolą części Walnego Zgromadzenia, dyskusja może odbywać się po każdym kolejnym punkcie porządku obrad. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do dyskusji na piśmie z podaniem danych personalnych oraz tematu wystąpienia.
3. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia może zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji; wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, Przewodniczący może zezwolić na przedłużenie czasu wystąpienia; nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos.
4. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłoszeń, może jednak odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
5. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu członkom Zarządu i Rady Nadzorczej, osobie, która w imieniu tych organów referowała punkt porządku obrad, a także przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
6. W sprawach formalnych, Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością; za sprawy formalne uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania, a w szczególności: głosowania bez dyskusji, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, zarządzenia przerwy w obradach.
7. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności; wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

8. Każda uchwała poddana pod głosowanie na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
9. Głosowanie odbywa się jawnie z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie i niniejszym Statucie.
10. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka odrębnie.

#### § 110 C

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni w liczbie 10 mogą zgłaszać na co najmniej 15 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia kandydatów w siedzibie Spółdzielni. Zgłoszenie ma formę pisemną i musi być podpisane przez wszystkich zgłaszających członków Spółdzielni.
2. Zarząd o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów określonych w ust 1, informuje członków Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zgłoszony kandydat do organów określonych w ust 1, potwierdza swoją zgodę na kandydowanie poprzez osobiste stawiennictwo w siedzibie Spółdzielni i złożenie pisemnego oświadczenia w siedzibie Spółdzielni do dnia odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli kandydat nie wyraził zgody na kandydowanie, jego imię i nazwisko musi zostać usunięte z listy kandydatów i osoba taka nie będzie wybierana.
- 4<sup>1</sup>. Kandydaci na Członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - zatrudnienia w Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
5. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
6. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby osób.
7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty

wyborczej do urny obecności członka Komisji Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

9. Głos jest nieważny, jeżeli:

a) zawiera większą liczbę nazwisk, niż lista sporządzona przez Zarząd,

b) karta wyborcza jest przekreślona,

c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych, niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej

Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, oblicza Komisja Skrutacyjna, która z tych czynności sporządza protokół. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

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

11. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat, nie zostaje obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

12. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej

#### § 110 D

Sprawy nieuregulowane w Statucie, rozstrzyga Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z obowiązującymi postanowieniami prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz powszechnie przyjętymi zasadami obradowania.

### **III. Rada Nadzorcza**

#### § 111

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 112

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

### § 113

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej, o której mowa w § 112 ust. 1 rozpoczyna się od jej pierwszego posiedzenia odbywającego się w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia odbycia kolegium, o którym mowa w § 109 A, a kończy się z chwilą rozpoczęcia pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej nowej kadencji. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje kolegium, o którym mowa w § 109 A.
3. Członkowie Rady mogą być wybierani nie więcej niż na dwie kolejno po sobie następujące kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej 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.

### § 114

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

- 1 / odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2 / zrzeczenia się mandatu,
- 3 / ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4 / odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.
- 5 / nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej w Spółdzielni.

### § 115

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którym utracił mandat, Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu wybiera do końca kadencji nowego członka Rady Nadzorczej.
2. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

## § 116

## 1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1/ uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności : badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków, przeprowadzania 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/ skreślony
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9 / uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 10 / uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 11 / uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 12 / uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13 / uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zatwierdzanie na wniosek Zarządu wysokości opłat za używanie lokali,
- 14 / uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 15/ podział członków na części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostały spełnione przesłanki do podziału Walnego Zgromadzenia na części.
- 16 / wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,

- 17 / zwoływanie Walnego Zgromadzenia członków w warunkach określonych w Statucie (§ 104 ust 2 pkt. 1 ),
  - 18 / podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 19 / uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania prawa do lokali i zamiany mieszkań,
  - 20 / uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 21 / podejmowanie uchwał w sprawie odpisywania na straty kwot przekraczających kompetencję Zarządu w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
  - 22 / skreśla się,
  - 23 / wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 24 / uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów.
  - 25/ uchwalanie regulaminu dotyczącego ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu,
  - 26/ uchwalanie regulaminu dotyczącego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań, wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia.

#### § 117

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na trzy miesiące.
2. skreśla się
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1 / 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 118

W posiedzeniach Rady nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście, doradcy i eksperci.

## § 119

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego zastępcę oraz sekretarza, którzy stanowią Prezydium Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości miesięcznej brutto:

- przewodniczący Rady – 26%,
- z-ca przewodniczącego i sekretarz Rady – 24%,
- pozostali członkowie Rady – 22%

przeciętnego wynagrodzenia brutto w Spółdzielni z roku poprzedniego, jednak w wysokości nie większej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu przynajmniej w jednym posiedzeniu w danym miesiącu.

5. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

## § 120

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisje stałe lub okresowe do opiniowania spraw wynikających tematycznie z zadań Spółdzielni Rady Nadzorczej.

2. 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.

## § 121

Struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i kwestie organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

**IV. Zarząd**

## § 122

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom należy do Zarządu.

3. Do kompetencji Zarządu poza sprawami wynikającymi z ust. 1 i 2 w szczególności należy :

- 1/ przyjmowanie osób fizycznych lub prawnych w poczet członków Spółdzielni a także wnioskowanie do Rady Nadzorczej o skreślenie lub wykluczenie członka ze Spółdzielni,
- 2/ gospodarka lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami, zawieranie umów,
- 3/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalno – oświatowej,
- 4/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w warunkach gospodarki wolnorynkowej,
- 5/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia,
- 7/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia
- 8/ zaciąganie zobowiązań w ramach ustalonego w każdym roku limitu,
- 9/ udzielania pełnomocnictw,
- 10/ przedkładanie Radzie Nadzorczej sprawozdań, wyjaśnień i informacji niezbędnych dla wykonywania zadań przez Radę Nadzorczą,
- 11/ współdziałanie z terenowymi organami władzy administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

#### § 123

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Kandydat na członka Zarządu winien posiadać stosowne wykształcenie i wykazać się umiejętnością zarządzania i organizacji przedsiębiorstw w warunkach gospodarki wolnorynkowej.
4. skreśla się
5. Jeżeli członkami Spółdzielni oprócz osób fizycznych są również osoby prawne - członków Zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne.

#### § 124

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza, nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Wszelkie kwestie z tego zakresu reguluje Kodeks Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

## § 125

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona na zasadzie pełnomocnictwa o charakterze szczególnym.
2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## § 126

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

## § 127

1. Zarząd pracuje kolegialnie – jako organ samorządu spółdzielczego – na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu, członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje kierownicze w zakładzie pracy jakim jest Spółdzielnia, stosownie do zasady jednoosobowego kierownictwa.
3. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 128

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu :

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka /członków/ Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako

wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Termin zwołania posiedzenia organu, który dokonał wyboru ustala się na 21 dni od daty podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w związku z pkt. 3. Organ, który dokonał wyboru rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady.

5. W skład Rady 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.

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

## **V. skreśla się**

§ 129 – skreśla się

§ 130 - skreśla się

§ 131 – skreśla się

§ 132 skreślony

§ 133 skreślony

## **VI. - skreślony**

§ 134 - skreślony

§ 135 - skreślony

§ 136 - skreślony

§ 137 - skreślony

## **Rozdział X**

### ***Gospodarka Spółdzielni***

#### § 138

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd spółdzielni.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

#### § 139

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
  1. fundusz udziałowy
  2. fundusz zasobowy
  3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
  4. fundusz na remonty,
  5. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe :
  1. fundusz inwestycyjny
  2. fundusz społeczno – kulturalny
  3. fundusz nagród
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyłączeniem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.
5. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzy się i wykorzystuje na zasadach określonych w innych przepisach.

#### § 140 – skreśla się

#### § 141

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni.

#### § 142

Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

#### § 143

Nadwyżka bilansowa w przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na :

- a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obowiązującym członków Spółdzielni,
- b) zwiększenie funduszu remontowego w części dotyczącej członków Spółdzielni,
- c) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- d) zwiększenie funduszu zasobowego.

#### § 144

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  1. z funduszu zasobowego
  2. z funduszu udziałowego
2. Pokrycie strat obciążające fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### § 145

W sprawach gospodarki Spółdzielni nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz przepisy innych ustaw.

## Rozdział XI

### *Przepisy przejściowe i końcowe.*

#### § 146

1. Niniejszy tekst jednolity został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 8 grudnia 2001 roku.
2. Postanowienia Statutu obowiązują od dnia zarejestrowania.
3. Przejściowo do czasu zarejestrowania, obowiązują postanowienia dotychczasowego Statutu, o ile nie są sprzeczne z ustawą Prawo spółdzielcze oraz innymi ustawami.

#### § 147

Przepis § 112 ust 1, określający skład Rady Nadzorczej na 11 osób ma zastosowanie do Rady Nadzorczej począwszy od kadencji rozpoczynającej się w 2011 roku.

***Tekst jednolity zawiera wszystkie zmiany uchwalone w dniu 05 - 06 czerwca 2012r., przez Walne Zgromadzenie OSM, uchwałą nr 16.***

.....  
( podpisy członków Zarządu OSM )

## Spis treści :

Rozdział I	
Postanowienia ogólne .....	1
Rozdział II	
Członkowie. Prawa i obowiązki .....	2
I.    Przyjęcia w poczet członków .....	2
II.   Prawa członków .....	5
III.  Obowiązki członków.....	7
IV.  Ustanie członkostwa .....	9
Rozdział III	
Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	13
Rozdział IV	
Tytuły prawne do lokali i gruntów .....	15
I/ Postanowienia ogólne .....	15
II/ Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	17
III/ Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze do lokalu użytkowego i garażu.....	21
IV/ Odrębna własność lokalu .....	23
A/ Postanowienia ogólne.....	23
B/ Odrębna własność garażu.....	24
V/ Najem lokali i gruntów .....	26
Rozdział V	
Rozliczenia z tytułu wkładów.....	28
Rozdział VI	
Przenoszenie własności lokali.....	32
Rozdział VII	
Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami.....	35
Rozdział VIII	
Używanie lokali. Obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali .....	40
Rozdział IX	
Organy Spółdzielni .....	41
i.  Postanowienia ogólne .....	41

ii. Walne Zgromadzenie .....	40
iii. Rada Nadzorcza.....	50
iv. Zarząd.....	54

## Rozdział X

Gospodarka Spółdzielni .....	58
------------------------------	----

## Rozdział XI

Przepisy przejściowe i końcowe .....	60
--------------------------------------	----