

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ŁAZISKA”**

**W ŁAZISKACH GÓRNYCH**



# STATUT

**Tekst jednolity**

ze zmianami wynikającymi z podjętych Uchwał na Walnym Zgromadzeniu Członków  
w dniach: 16.09.2020r. i 17.09.2020r.

Zarejestrowany przez Sąd Rejestrowy KRS w Katowicach pod sygnaturą:  
KA.VIII NS-REJ.KRS/23386/20/506

Wrzesień 2020 roku

## ROZDZIAŁ I

### 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

#### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łaziska” w Łaziskach Górnych i w dalszej treści Statutu zwana jest Spółdzielnią.

#### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łaziska Górne, ul. Spokojna 2.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Łaziska Górne.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### § 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami), ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami ) i innych ustaw, a także na podstawie zarejestrowanego statutu i regulaminów.
4. Spółdzielnia może zrzeszać się w Związku Rewizyjnym lub innych podmiotach gospodarczych, których celem jest prowadzenie działalności gospodarczej na rzecz lub w interesie zrzeszonych Spółdzielni.

#### § 4

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych i kulturalnych swych członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) ustanawianie na rzecz członków spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 5) ustanawianie na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży),
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 7) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 8) zarządzanie lub administrowanie nieruchomością nie stanowiącą mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 9) prowadzenie działalności gospodarczej w ramach zarządzania nieruchomościami przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów, poprzez:
    - działalność produkcyjną na potrzeby własne i sprzedaż,
    - działalność handlową i usługową oraz szkoleniową,
    - prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków poprzez wejście w związki gospodarcze,
    - prowadzenie działalności gospodarczej w celu kumulowania środków finansowych i nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
    - prowadzenie działalności w dziedzinie rynku kapitałowego, która zapewnić winna uzyskanie odsetek od: wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, i innych papierów wartościowych itp.,
    - dzierżawa terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej.

## ROZDZIAŁ II

### 1. CZŁONKOWIE

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej: „ekspektatywą własności” lub będącą założycielem spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

#### § 6

1. Osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) ubiega się o członkostwo w związku z uzyskaniem lokatorskiego lub nabyciem własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 2) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 3) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa wraz z zawiadomieniem któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 4) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 5) jest małżonkiem osoby wobec której Spółdzielnia podjęła uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w trybie art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 6) jest osobą bliską i ubiega się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 7) zamieszkuje lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a lokator spłacił całe zadłużenie obciążające dany lokal.
2. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta także osoba małoletnia, o ile:
  - 1) Ubiega się o członkostwo na podstawie art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jest osobą bliską w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Osoba ubezwłasnowolniona może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z warunków określonych w ust. 1 pkt. 1-5 i zamieszkuje lub będzie zamieszkiwała w swoim lokalu.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - b) nabycia ekspektatywy własności;
  - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- e) przed upływem terminu jednego roku, jeżeli osoba uprawniona złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

#### § 7

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę.
2. W formie pisemnej deklaruje wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. **Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.**
4. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia założenia deklaracji.

#### § 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania ( w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

#### § 9

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do wielu osób, członkiem może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się wielu uprawnionych, rozstrzyga Sąd. W przypadku, gdy zainteresowani nie wystąpią do Sądu, Spółdzielnia wyznacza im termin wystąpienia do Sądu, który nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, o którym mowa wyżej, wyboru dokona Spółdzielnia. Do czasu wyboru członka Spółdzielni, osoby którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

### ROZDZIAŁ III

#### 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 10

##### Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
4. prawo otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
5. prawo do przeglądania protokołu z obrad organów Spółdzielni i zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni,
6. prawo bezpłatnego otrzymania obowiązującego Statutu oraz prawo zaznajomienia się z regulaminami wydanymi na jego podstawie w siedzibie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 8<sup>1</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
7. prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni jeśli wykaże w tym interes prawny,
8. prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów z lustracji,

9. prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
10. prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od decyzji i uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
11. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
12. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
13. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń spółdzielni oraz ubieganie się o prawa do lokalu użytkowego lub garażu,
14. prawo do przeniesienia własności lokalu,
15. prawo do zamiany lokalu,
16. prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
17. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi Spółdzielcze prawo do lokalu,
18. prawo do zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 18 §3 Prawa Spółdzielczego,
19. prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie Członków oraz wnoszenia poprawek do projektów uchwał, w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Członek jest obowiązany :

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przepisów prawa,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, z wyjątkiem przypadków, gdy ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
3. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
4. w pełni pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności: spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, odsetki ustawowe, umowne i od należności państwowych, należności finansowanych kredytem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
5. 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,
6. W pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
7. pokryć koszty nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
8. członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokali ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
  - a) spłacie wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - b) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
  - c) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
  - d) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
9. uiszczać terminowo wymagane należności,
10. utrzymywać swój lokal w należytych stanie,
11. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
12. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
13. współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
14. na żądanie zarządu lub administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
15. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
16. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,

17. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

## **2. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

### **§ 11**

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu 1-go miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd powinien zawiadomić członka na piśmie w terminie przewidzianym w KPA.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.  
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3-ch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia zawiadomienia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.  
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.  
Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Wniesienie odwołania do Spółdzielni powoduje zawieszenie postępowania administracyjnego w Spółdzielni i zawieszenie biegu okresu przedawnienia danej sprawy.

## **3. WPISOWE, WKŁADY I UDZIAŁY**

### **§ 12**

1. Od dnia 9 września 2017 roku nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 9 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.  
Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnionej w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

### **§ 13**

1. Wkład mieszkaniowy jest związany z lokatorskimi uprawnieniami do mieszkania i odpowiada on różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych – umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy.
2. Wkład budowlany związany jest z własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego lub użytkowego i odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, terminy dokonywania wpłat określa Zarząd w uzgodnieniu z zainteresowanym członkiem z uwzględnieniem zasad określonych w odpowiednim regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą

## § 14

1. Ustalenie wysokości wymaganego wkładu następuje z uwzględnieniem rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy.

### 4. WKŁADY

#### 4.1. WKŁADY MIESZKANIOWE

## § 15

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych ( umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu ) lub z innych środków. Jeśli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu z odsetkami.

## § 16

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### 4.2. WKŁADY BUDOWLANE

## § 17

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.

### 5. SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

## § 18

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia do korzystania z oddanego do używania lokalu przez członka i osoby objęte umową oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie na warunkach określonych w § 37 Statutu.
2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku, może posiadać:
  - 1) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego:
    - a) lokatorskie
    - b) własnościowe
  - 2) prawo odrębnej własności lokalu
3. ~~W przypadku zamiany mieszkań można ustanowić prawo do lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu.~~

## § 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać wyłącznie osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo małżonków.

## § 20

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. 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 wyznacza 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 podejmie uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu.

## § 21

1. Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
- ~~2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym i przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.~~

## § 22

1. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednie przepisy określone w Kodeksie Cywilnym.
2. Zasady udostępniania i finansowania lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 23

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 24

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

## § 25

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

## § 26

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



~~2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.~~

## 6. USTANOWIENIE PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

### § 27

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
  - a) ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych,
  - b) ustanowić prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - c) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych następuje w związku z uzyskaniem prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 13 ust.1, art.14 ust.1, art.15 ust. 1, 2, 4 oraz art.7 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
4. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu następuje po przeprowadzeniu przetargu. Przeniesienie odrębnej własności lokalu następuje po wpłacie przez członka wartości rynkowej lokalu.

## 7. UŻYWANIE LOKALI

### § 28

1. Ustanowione prawo do lokalu mieszkalnego może być używane wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Członek, który zamieszkał w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym może wynająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie część lub całość tego lokalu.
3. *skreślony*
4. Umowy zawarte przez członków w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
5. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne użytkowanie tylko za zgodą Zarządu.

### § 29

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

## 8. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 30

1. Za używanie lokali członkowie i najemcy wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ponadto, członkowie uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych wraz z oprocentowaniem zaciągniętych na budowę ich mieszkań wg obowiązujących w tym zakresie przepisów dot. finansowania budownictwa mieszkaniowego.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalana na podstawie przewidywanego kształtowania się kosztów w danym roku.  
Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wysokość odpisów na fundusz remontowo-konserwacyjny i ustalenie wysokości opłat za lokale użytkowe oraz wynajmowane lokale mieszkalne uchwała Rada Nadzorczą.
4. Różnicą między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

### § 31

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. *skreślony*

## § 32

1. Opłaty za używanie lokalu powinny być uiszczane za miesiąc z góry, do ostatniego roboczego dnia miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem przekazania odnowionego lokalu z tym, że jeśli przekazanie lokalu następuje do dnia 15 danego miesiąca, opłatę należy uiścić w wysokości ½ ustalonej opłaty miesięcznej, natomiast jeśli Spółdzielnia przejmuje lokal po 15 dniu miesiąca opłatę należy uregulować za cały miesiąc.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w ustawowej wysokości, chyba, że Rada Nadzorcza uchwali inną wysokość odsetek należnych z tytułu opóźnienia w zapłacie. Zarząd Spółdzielni na odpowiednio umotywowany wniosek członka może w wyjątkowych sytuacjach odstąpić od naliczania odsetek, biorąc pod uwagę przyczyny opóźnienia zapłaty oraz sytuację materialną członka i jego rodziny.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

## ROZDZIAŁ IV

### 1. USTANIE CZŁONKOSTWA

## § 33

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w Art. 22;
  - 7) dla właścicieli lokali wyodrębnionych w przypadku zmiany postawy zarządzania nieruchomością wspólną na ustawę o własności lokali określonych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów do lokali w ramach tej spółdzielni.

Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w Art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat eksploatacyjnych, o których mowa w Art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przez zamknięciem rozprawy przed Sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed Sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
5. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, Sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. Z chwilą, gdy orzeczenie Sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

## § 34

1. Członek właścicieli lokalu wyodrębnionego może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia, a w przypadku członka oczekującego, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią, wynosi 7 dni i rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia właściciela ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 35

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## ROZDZIAŁ V

### 1. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

#### § 36

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom i nie członkom, jeżeli ich sprawa dotyczy na adres ostatnio przez nich podany. Członek i nie członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub niezgłoszenia przez członka lub nie członka, zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

#### § 37

1. Skutkiem ustania członkostwa jest wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Po wygaśnięciu prawa lokalu, członek lub członkowie Spółdzielni, gdy lokatorskie prawo do lokalu przysługuje obojgu małżonkom wspólnie w następstwie uprawomocnienia się orzeczenia Sądu o wygaśnięciu ww. prawa, obowiązane są wraz z zamieszkującymi w tym lokalu osobami, które prawa swoje od niego / nich wywodzą, do opróżnienia lokalu w terminie 3 – miesięcy od wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

### 2. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

#### § 38

Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz z chwilą, gdy orzeczenie Sądu o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu stanie się prawomocne wobec jednego lub obojga małżonków.

#### § 39

Z chwilą śmierci jednego małżonka lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

#### § 40

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci członka, w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osom bliskim.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.  
Jeżeli zgłosi się wielu uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### 3. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

#### § 41

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, który uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków.

#### § 42

1. W razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców, o ile dokonają oni czynności, o których mowa w art.17<sup>9</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### 4. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO

#### § 43

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Ponadto Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego jeżeli członek nie wykonuje w lokalu działalności zgodnie z jego przeznaczeniem w ciągu 6 miesięcy od dnia, w którym zostanie do tego przez Spółdzielnię wezwany, działalności tej nie podejmie, chyba że zaprzestanie działalności nastąpiło z przyczyn od niego niezależnych.

### 5. ROZLICZANIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW – WKŁADÓW RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

#### § 44

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności Spółdzielni:
  - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu, zwrot udziału i wypłata wartości rynkowej lokalu,
  - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału i równowartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu.
- ~~2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nieopóżnienia lokalu, gdy z roszeniem występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.  
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.~~
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot udziałów i kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionym wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## § 45

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercą zmarłego członka, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, powinno być dokonane:

- 1) wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia prawa do lokalu),
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu zwrotu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

## § 46

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej potrąca się przypadająca na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanych ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat czynszowych i opłat niezależnych, koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

## ROZDZIAŁ VI

### 1. LOKALE UŻYTKOWE I GARAZE

#### § 47

1. Spółdzielnia może budować lokale użytkowe oraz garaże i ustanawiać do nich prawa, lub oddawać je w najem.
2. *skreślony*
3. Najem lokali następuje poprzez wybór najkorzystniejszej dla Spółdzielni oferty lub w drodze przetargu.

#### § 48

Warunki korzystania z lokali użytkowych i garaży, finansowania kosztów ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem przed oddaniem lokalu lub garaży w używanie.

Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami Statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członków z lokali i garaży, finansowania ich budowy, rozliczeń z tego tytułu uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ VII

### 1. ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### § 49

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków;
  - 2) Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd;
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### 2. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

#### § 50

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

## § 51

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 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) odwoływanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie Statutu oraz dokonywanie zmian jego treści,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku i spółek prawa handlowego lub występowania z nich,
- 12) wybór delegatów na zjazdy związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz kandydata na delegata na Kongres Spółdzielczości,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i wykorzystywania funduszy celowych,
- 15) Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy wybór i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska”.

## § 52

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie Członków na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) Przynajmniej 1/10 ilości członków Spółdzielni jednak nie mniej niż 3 członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie Członków w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 – tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia Członków mogą żądać umieszczenia projektów uchwał, oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłoszony przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.

## § 53

1. O Walnym Zgromadzeniu Członków lub jego części członkowie powinni być powiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia o których mowa w ust.1 dokonuje się dla członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni poprzez złożenie pisma w skrzynce oddawczej lokalu zajmowanego przez członka, a członkom

niezamieszkałym w zasobach, którzy wskazali inne adresy do doręczeń, członkom oczekującym i pozostałym uprawnionym do udziału w Walnym Zgromadzeniu – listami poleconymi. W dniu złożenia zawiadomień do skrzynek oddawczych na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach należy zamieścić jednocześnie odpowiedni komunikat.

#### § 54

1. Walne Zgromadzenie Członków lub jego część może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych Porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §53. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Członków może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub Statut stanowi inaczej.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków zarządza się głosowanie tajne we wskazanej sprawie.
5. Walne Zgromadzenie Członków lub jego część jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

#### § 55

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Tryb i terminy wnoszenia powództwa określa art. 42 ustawy Prawo Spółdzielcze.

#### § 56

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

#### § 57

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo - skrutacyjną, w składzie 3 osób.  
Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
  - 2) Komisję Wnioskową w składzie 3 osób.  
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
    - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
    - na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
  - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 58

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 10 minut.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.  
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależne od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 59**

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych 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.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

#### **§ 60**

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 61**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

#### **§ 62**

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



## § 63

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.

## § 64

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia Członków. Zgłoszenie musi być poparte przez co najmniej 10 członków.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni oraz Członkami Zarządu. 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 Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej, na które został członek Rady Nadzorczej wybrany po 31.07.2007 roku.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeżeli przerwa w pełnieniu Funkcji Członka Rady nadzorczej, trwała co najmniej jedną kadencję, z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 64 ust. 2 statutu.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,
  - adresu,
  - imienia i nazwiska osób zgłaszających,z ewentualnym krótkim uzasadnieniem.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - zatrudnienia w Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
10. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.
11. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do rady Nadzorczej. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
12. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. 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.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. Sumaryczne obliczenie wyników głosowania następuje po zakończeniu obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia Członków i dokonywane jest przez Kolegium, którego skład i tryb działania jest określony w §63.

17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
19. Jeżeli w wyniku głosowania na członków Rady Nadzorczej dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsce mandatowe, otrzyma równą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków Rady, mandat zostaje obsadzony przez losowanie.  
Losowanie przeprowadza Kolegium w składzie i w terminie określonym w §63.

#### § 65

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie §53, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### § 66

Postanowienia § 64 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### § 67

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

#### § 68

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie Sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, ma także prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo skreślenia członka, przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznawania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 69

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

### 3. RADA NADZORCZA

#### § 70

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 71

1. Rada Nadzorcza liczy do 13 członków wybranych spośród członków Spółdzielni. Każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje w Radzie Nadzorczej taka ilość miejsc w stosunku do ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej, jaka odpowiada ilorazowi ilości członków wchodzących w skład danej części Walnego Zgromadzenia i ogólnej liczby członków Spółdzielni.
2. Tryb wyboru Rady Nadzorczej i ustalenia wyników głosowania określa §64.
3. Członek Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:

a) Przewodniczący RN	- 35 %
b) V-ce Przewodniczący RN	- 30%
c) Sekretarz RN, Przew. Komisji Problemowych	- 30%
d) Członek	- 25 %

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

## § 72

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Zasady działania i sposób obradowania Rady Nadzorczej określa regulamin zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków.

## § 73

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa:

- 1) z upływem kadencji, na którą został wybrany,
- 2) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 3) zrzeczenia się mandatu,
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 5) ~~z chwilą ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego dla członka Rady Nadzorczej reprezentującego w Radzie Grupę Członków Oczekujących.~~

## § 74

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru innego członka do końca kadencji Rady Nadzorczej.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencyjnej działalności, o której mowa w art. 56 § 3 ustawy, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności.

## § 75

1. Działalność Rady Nadzorczej prowadzona jest na zasadach określonych w regulaminie.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach.  
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2-ch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,

- 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych,
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 11) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
  - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 13) uchwalania szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z lokali użytkowych i garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - 15) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu za wyjątkiem przypadków określonych w § 51 pkt 3 Statutu, z tym, że wybór Prezesa Zarządu Spółdzielni następuje w drodze konkursu,
  - 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w Statucie,
  - 19) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków,
  - 20) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - 21) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 22) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 23) wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.
3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

#### 4. ZARZĄD

##### § 76

1. Zarząd składa się z co najmniej 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych ~~spośród członków Spółdzielni~~ przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku braku kandydata na Prezesa Zarządu spełniającego wymóg członkostwa SM „Łaziska”, Rada Nadzorcza może powołać na funkcję Prezesa Zarządu osobę niebędącą członkiem SM „Łaziska”, z zastrzeżeniem § 75 ust. 2 pkt 16.

##### § 77

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
  - 6) Zwoływanie Walnych Zgromadzeń Członków oraz ustalanie formy ich przeprowadzania jako jedno, lub dzielone na części,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych,
  - 9) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego oraz administracji rządowej, a także organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

##### § 78

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko Kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca

bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 77 ust. 2 pkt 1,6,7,8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

## § 79

1. Zarząd pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach.  
W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ VIII

### 1. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

## § 80

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w oparciu o roczne plany wpływów i wydatków zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania swoim całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi naliczenia kosztów i dochodów z tytułu eksploatacji oraz wpływów i wydatków z funduszu remontowego dla danej nieruchomości.

## § 81

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość z obowiązującymi przepisami i sporządza odnośne sprawozdania w terminach i na zasadach ustalonych przez GUS, Urząd Skarbowy, ZUS i inne urzędy zewnętrzne.
2. Sprawozdanie finansowe podlega sprawdzeniu i przyjęciu przez Radę Nadzorczą oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków.  
Przynajmniej raz na 3 lata roczne sprawozdanie finansowe podlega sprawdzeniu przez uprawnionych biegłych rewidentów lub lustratorów związku rewizyjnego.
3. Przyjęcie bilansu przez Radę Nadzorczą odbywa się na jej posiedzeniu plenarnym, przy udziale biegłego rewidenta, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego.
4. Sprawozdanie roczne wraz z orzeczeniem biegłego powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni do wiadomości członków Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.

## § 82

Za prawidłowość prowadzenia rachunkowości zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami, prawidłowy obieg dokumentów księgowo – finansowych i ich przechowywanie, odpowiada Zarząd i Główny Księgowy.

## § 83

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018r. poz. 845, 1230 t.j.), a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 tej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

## § 84

1. Nadzwyczajne straty bilansowe mogą być rozliczane w ciężar ewentualnych nadwyżek bilansowych Spółdzielni lub też pokrywane z funduszu zasobowego Spółdzielni.
2. Decyzje o przeznaczeniu nadwyżek bilansowych i o sposobie pokrycia strat podejmuje Walne Zgromadzenie Członków.
3. Walne Zgromadzenie Członków może przeznaczyć część nadwyżki bilansowej na zapomogi dla członków żyjących w ubóstwie, w szczególności dotyczy to osób mających nieściągalne zaległości czynszowe powstałe z przyczyn losowych.

## § 85

1. Spółdzielnia posiada następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz świadczeń socjalnych,
  - 2) fundusz na remonty.
3. Funduszami gospodaruje Zarząd Spółdzielni na podstawie i w granicach określonych w Regulaminach tych funduszy uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków lub Radę Nadzorczą.
4. Poza funduszami wymienionymi w ust. 1 mogą być tworzone inne fundusze celowe nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

## § 86

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy lub ogólnie obowiązujące przepisy.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w odpowiednich regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

## ROZDZIAŁ IX

### 1. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

## § 87

1. Likwidacja Spółdzielni może nastąpić:
  - 1) zgodnie z art. 86 § 1 pkt. 3 ustawy – Prawo spółdzielcze, czyli w stan likwidacji Spółdzielnia przechodzi po podjęciu zgodnych uchwał w tej sprawie przez dwa kolejne Walne Zgromadzenia Członków odbytych w odstępie co najmniej dwóch tygodni.  
Uchwały w tej sprawie muszą być podjęte większością  $\frac{3}{4}$  ogólnej ilości głosów.
  - 2) uchwały związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, jeżeli stwierdzi w prowadzonej przez nią działalności rażące i uporczywe naruszenia prawa.
2. Likwidatora Spółdzielni wyznacza Walne Zgromadzenie Członków, podejmując w tej sprawie odpowiednią uchwałę lub związek rewizyjny.
3. Proces likwidacji powinien być prowadzony zgodnie z przepisami działu XII ustawy - Prawo spółdzielcze.
4. Udział byłych członków w podziale funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni pozostałego po spłaceniu wszystkich należności Spółdzielni i po złożeniu do depozytu sądowego kwoty należności spornych lub niewymagalnych, ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych mieszkań.  
Byli członkowie mający zaległości w opłatach za używanie lokalu nie uczestniczą w podziale majątku.

## ROZDZIAŁ X

### 1. UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

## § 88

1. Upadłość Spółdzielni może nastąpić:
  - 1) w razie stwierdzenia niewypłacalności Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o postawieniu jej w stan upadłości.  
Uchwała w tej sprawie winna być podjęta większością  $\frac{3}{4}$  ogólnej liczby głosów.
  - 2) proces upadłościowy winien przebiegać zgodnie z przepisami zawartymi w dziale XIII ustawy – Prawo spółdzielcze dot. upadłości Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ XI

### 1. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

#### § 89

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 przed podpisaniem notarialnego aktu własności lokalu:
  - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniem Spółdzielni, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat czynszowych i niezależnych od Spółdzielni.
2. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wnosić po zrealizowaniu dyspozycji art. 35, 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jest uzyskaniu przez spółdzielnię własności gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczenia i połączenia nieruchomości, a także ewidencji gruntów i budynków.

### 2. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

#### § 90

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać zobowiązanie:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
- 2) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat czynszowych i opłat niezależnych

#### § 91

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 3) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do najemców pracowni istniejących w dniu wejścia w życie ustawy, wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do najemców garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli nakłady na budowę takiego lokalu, garażu lub pracowni w pełnym zakresie poniósł najemca choćby nawet nie był członkiem spółdzielni lub ponieśli je jego poprzednicy prawni.
4. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
5. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 4, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie lub osoby nie będące członkiem Spółdzielni zgodnie z przepisami ust. 2.
6. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wnosić po zrealizowaniu dyspozycji art. 35, 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd

zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jest uzyskaniu przez spółdzielnię własności gruntu oraz po zakończeniu postępowaniu w zakresie scalania, podziału, rozgraniczenia, i połączenia nieruchomości, a także ewidencji gruntów i budynków.

## **ROZDZIAŁ XII**

### **1. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 92**

1. Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.

#### **§ 93**

1. Zmiany do niniejszego Statutu wprowadzane są w trybie przewidzianym do jego uchwalania.

#### **§ 94**

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.