

# **STATUT**

## **Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Nasz Dom" w Koszalinie**

uchwalony na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniach 7, 11 i 12 czerwca 2018 r., wpisany przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 lipca 2018 roku do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem pozycji rejestru KRS 0000119694 (wpis w pozycji rejestru nr 34) z późniejszymi zmianami.

### **Tekst jednolity**

## SPIS TREŚCI

I.	Przepisy ogólne	3
II.	Członkowie Spółdzielni	3
	Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub roszczenie o ustanowienie własności lokalu	3
	Członkostwo osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu	5
	Rejestr członków Spółdzielni	5
	Ustanie członkostwa	5
	Skreślenie	5
	Ustanie członkostwa z mocy prawa	5
	Wpisowe i udziały	6
III.	Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	6
IV.	Prawa do lokali	7
	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	7
	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	9
	Odrębna własność lokalu	10
V.	Organy Spółdzielni	12
	Walne Zgromadzenie	13
	Rada Nadzorcza	15
	Zarząd	18
	Rady Nieruchomości	18
VI.	Gospodarka Spółdzielni	19
VII.	Używanie lokali	21
VIII.	Podział napraw wewnątrz lokali	22

## I. PRZEPISY OGÓLNE

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Koszalińska Spółdzielnia Mieszaniowa „Nasz Dom” w Koszalinie, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia może używać skrótu o treści KSM „Nasz Dom”.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Koszalin.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Majątek ten stanowią wydzielone organizacyjnie i ekonomicznie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, garażami oraz lokalami użytkowymi.

### § 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
2. Ilekroć w Statucie jest mowa o:
  - 1) *ups* rozumie się przez to ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (jedn. tekst Dz.U. z 2017 r. poz.1560 z późn. zm.);
  - 2) *usm* rozumie się przez to ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (jedn. tekst Dz.U. z 2018 poz. 845);
  - 3) *uowl* rozumie się przez to ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jedn. Dz.U. z 2018 r. poz.716);
  - 4) *nieruchomości* rozumie się przez to część powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z tym gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Obszar poszczególnych nieruchomości określają uchwały Zarządu Spółdzielni o wyodrębnieniu własności lokali;
3. Terminy załatwienia spraw wnoszonych do organów Spółdzielni:
  - 1) z zastrzeżeniem terminów przewidzianych w Statucie, zobowiązane są do ich załatwienia bez zbędnej zwłoki;
  - 2) sprawy które mogą być rozpatrzone na podstawie złożonych dowodów lub na podstawie faktów i dowodów powszechnie znanych lub możliwych do ustalenia na podstawie danych którymi dysponuje organ, w ciągu 7 dni licząc od daty ich wpływu;
  - 3) sprawy skomplikowane wymagające postępowania wyjaśniającego, w ciągu 30 dni licząc od daty ich wpływu.

### § 4

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

### § 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie *usm* mienie jej członków oraz zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z współwłaścicielami tych nieruchomości;
- 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

**Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą własności**

### § 6

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
  3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
    - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
    - 2) nabycia ekspektatywy własności;
    - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
    - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
    - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 *usm*, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *usm*, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 *usm*, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
    - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 4 *usm* w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *usm*, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
  5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
  6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 9 września 2017 roku, osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017 roku.
  7. W przypadku określonym w ust. 4 pkt 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków;
  8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.
  9. Członek Spółdzielni nabywa prawa w zakresie opłat przynależnych członkom od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
  10. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w Spółdzielni w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
    - 1) imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
    - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
    - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
    - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
    - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o których mowa w punkcie 2;
    - 6) numer telefonu oraz adres email;
    - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
  11. O zmianie danych określonych w ust. 10 członek Spółdzielni jest zobowiązany poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od ich zaistnienia. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
  12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
  13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień

wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni do dnia doręczenia informacji o wyborze.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 i pozostają członkami Spółdzielni.

### **Członkostwo osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu**

#### § 7

1. Przystąpić do Spółdzielni może osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w ust. 1 jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać dane określone w § 6 ust. 10 Statutu, aktualizowane z zachowaniem zasad określonych w § 6 ust. 11 Statutu.
3. Uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. W razie odmowy przyjęcia do Spółdzielni przysługuje prawo wniesienia w ciągu dwóch tygodni licząc od dnia otrzymania zawiadomienia, odwołania do Rady Nadzorczej a w razie odmowy przez Radę Nadzorczą, uchwała w tym terminie podlega zaskarżeniu do sądu. Dla zachowania terminu do wniesienia odwołania i zaskarżenia, zawiadomienie, o którym mowa w ust.3 doręcza się za potwierdzeniem odbioru.

### **Rejestr członków Spółdzielni**

#### § 8

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie elektronicznej rejestr wszystkich lokali z podziałem na ich rodzaje i formy władania nimi, w tym, w szczególności rejestr jej członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, a NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz PESEL osób zamieszkujących w lokalu o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz adres email;
  - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1;
  - 8) wysokość wniesionych wkładów;
  - 9) zmiany danych określonych w punktach 1 – 6;
  - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
  - 11) datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

### **Ustanie członkostwa**

#### § 9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
- 2) zaistnienia okoliczności o których mowa w § 11;
- 3) likwidacji Spółdzielni.

### **Skreślenie**

#### § 10

1. Członka zmarłego lub osobę prawną po jej ustaniu z rejestru członków Spółdzielni skreśla Zarząd Spółdzielni odpowiednio, ze skutkiem od dnia śmierci członka lub ustania osoby prawnej.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 Zarząd na swoim posiedzeniu stwierdza poprzez zapis w protokole z posiedzenia wymienione okoliczności i dokonuje odpowiedniego wpisu w rejestrze członków.

### **Ustanie członkostwa z mocy prawa**

#### § 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> *usm* uchwały określającej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy *uowl*. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonej nieruchomości. Członkostwo to ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
7. Zarząd Spółdzielni o ustaniu członkostwa w Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy w terminie 30 dni od daty posiedzenia na wskazany przez nią adres.

### Wpisowe i udziały

#### § 12

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9 września 2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem,
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

#### § 13

1. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) uczestniczenia osobiście lub przez pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu;
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, jak i nieposiadające zdolności do czynności prawnych, nie mogą być wybieranymi do organów samorządowych Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych, pod warunkiem przedłożenia dokumentu z którego ten fakt wynika;
  - 3) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania skarg i wniosków i innych spraw dotyczących działalności Spółdzielni i jej organów oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy;
  - 4) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
  - 5) żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu wraz z uzasadnieniem;
  - 6) żądania wyodrębnienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu;
  - 7) otrzymania w sposób wskazany w *ups*, *usm* i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o miejscu i czasie wyłożenia do wglądu sprawozdań i projektów uchwał objętych planowanym jego porządkiem;
  - 8) żądania w trybie określonym w *usm* i Statucie:
    - a) zwołania Walnego Zgromadzenia,
    - b) zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw;
  - 9) otrzymania bezpłatnie odpisu Statutu i Regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu;
  - 10) zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8<sup>1</sup> ust. 1 *usm* oraz otrzymywania ich kopii. Prawo zaznajamiania się oraz otrzymania kopii uchwał Rady Nieruchomości przysługuje członkom

posiadającym prawo do lokalu w danej nieruchomości. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których tu mowa pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Rada Nadzorcza. Członek Spółdzielni zainteresowany otrzymaniem kopii dokumentów składa do Spółdzielni na piśmie ich wykaz. Zarząd wydaje te kopie niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku;

- 11) prawo zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni w obecności pracownika Spółdzielni z własnymi aktami członkowskimi oraz rejestrem członków Spółdzielni;
- 12) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
- 13) prawo zgłaszania w trybie określonym w *usm* i Statucie:
  - a) projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - b) poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 14) korzystania z innych praw określonych w Statucie i ustawach regulujących prawa i obowiązki członków Spółdzielni.

#### § 14

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) współpracowania ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
- 4) uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przez uiszczanie opłat, co miesiąc w terminie określonym w Statucie;
- 5) na żądanie administracji zezwalania na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu technicznego, dokonania odczytu urządzeń pomiarowych, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 6) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) wykonywania innych obowiązków określonych w statucie Spółdzielni, *ups* lub *usm*.

### IV. PRAWA DO LOKALI

#### Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

##### § 15

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w *usm* i Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o której mowa w ust. 1.

##### § 16

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;
  - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego przypadającego na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającej na jej lokal a uzyskanym przez Spółdzielnię kredytem na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, osoba o której mowa w ust. 1 jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## § 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
  - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd występuje do sądu z żądaniem orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 za okres co najmniej 6 miesięcy,
  - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
  - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 67, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. 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.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

## § 18

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem organizacji przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 22 ust. 2, Spółdzielnia ogłasza przetarg o którym mowa w ust. 1 nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> *usm*;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 *usm*, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 19

1. W przypadku 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 przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, 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 *usm*, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

## § 20

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.



Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie którym małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 67 ust. 1.

#### § 21

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

#### § 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowę, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie, ale nie później niż 7 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia sądu, zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w § 67 ust. 1.

#### § 23

W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

#### § 24

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 25

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbyte spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbyte 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
6. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.

#### § 26

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 *uowl* umożliwiający żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 27

1. W przypadku 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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 *usm*.

#### § 28

1. W wypadkach, gdy *usm* przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu, w terminie 6 miesięcy licząc od daty przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 *usm* oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 29

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

#### § 30

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez osobę której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba ta obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

### **Odrębna własność lokalu**

#### § 31

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

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 32

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 33

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

#### § 34

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 *usm*, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 35

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### § 36

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy *uowl*. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłączenie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> *usm* uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy *uowl*, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
 rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.

## § 37

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali objętych wspólnotą są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach określa Rada Nadzorcza.

## § 38

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy *uowl*.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez doręczenie za potwierdzeniem odbioru zawiadomienia.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę stanowiącą, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 *usm*. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 *uowl*.

## § 39

1. W zakresie nieuregulowanym w *usm*, do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy *uowl*, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 *uowl*, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 *usm*. Przepisów *uowl* o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:
  - 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane,
  - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
  - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
  - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
  - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
4. Przepisów *uowl* o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 *uowl*. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 *uowl*, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Odpowiednie stosowanie przepisów *uowl* określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
6. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 *uowl*, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

**V. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

## § 40

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie;
  - 2) Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd;
  - 4) Rady Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 oraz odwołanie członka tych organów dokonywane są w formie uchwał, w głosowaniu tajnym. Wybory do Rad Nieruchomości odbywają się jawnie.
3. Zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa § 50 Statutu, członków Zarządu § 55 Statutu a Rady Nieruchomości § 59 Statutu.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw a przy podejmowaniu uchwał przez Radę Nadzorczą głosy oddane za, przeciw i wstrzymujące się.

## § 41

1. 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.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
  3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej. Przepis § 51 ust.1 stosuje się odpowiednio.
  4. Naruszenie przez członka Zarządu Spółdzielni zakazu konkurencji jest podstawą odwołania go z pełnionej funkcji przez Radę Nadzorczą. W takim przypadku odwołanie jest podstawą do rozwiązania umowy o pracę.

### Walne Zgromadzenie

#### § 42

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może na Walnym Zgromadzeniu zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka Spółdzielni.
4. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
5. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa lub jego kopii potwierdzonej notarialnie.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
7. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu kolejno imienia i nazwiska mocodawcy oraz imienia i nazwiska jego pełnomocnika.
8. W przypadku osobistego udziału członka Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu, nie może za niego występować pełnomocnik.
9. Członek Spółdzielni ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoba, z której pomocy członek korzysta nie jest uprawniona do zabierania głosu.
10. Pełnomocnik członka Spółdzielni nie może być członkiem prezydium.
11. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

#### § 43

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6) podejmowanie uchwał o przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich;
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 9) uchwalanie zmian Statutu;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 13) żądanie przeprowadzenia lustracji.
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego bez podziału na części.

#### § 44

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) 1/10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Lista członków Spółdzielni żądających zwołania Walnego Zgromadzenia musi zawierać: imię

- i nazwisko, adres zamieszkania oraz własnoręczny czytelny podpis każdego popierającego żądanie.
4. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 powinno się odbyć nie później niż 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.
  5. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, a także zgłaszać projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Lista członków popierających musi zawierać dane określone w ust. 3. Projekty uchwał, w tym uchwał zgłoszonych przez członków Spółdzielni powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
  6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
  7. Członkowie mają prawo zgłaszać kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zgłoszenie musi określać nazwisko i imię kandydata, adres jego zamieszkania oraz być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni z okręgu wyborczego kandydata i zawierać uzasadnienie. Osoby popierające kandydata wpisują na zgłoszeniu swoje imię i nazwisko oraz adres zamieszkania, a poparcie potwierdzają własnoręcznym czytelnym podpisem. Zgłoszenie uważa się za ważne, jeżeli zawiera pisemną zgodę kandydata na kandydowanie oraz pisemne oświadczenie kandydata o nienaruszaniu zakazu konkurencji o którym mowa w § 41 ust. 1 Statutu. Wzory zgłoszenia kandydata wraz z oświadczeniem kandydata o nienaruszaniu zakazu konkurencji stanowią integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie. Zgłoszenia składa się na dziennik podawczy w sekretariacie Spółdzielni za poświadczeniem. Zarząd Spółdzielni sprawdza, czy wszystkie osoby popierające kandydata zamieszkują pod podanym adresem i czy są członkami Spółdzielni.
  8. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonuje się według zasad określonych w § 50 ust. 3 i 4.
  9. Członkowie Spółdzielni mają również prawo zgłaszania kandydatów na delegatów i zastępców delegatów na zjazdy organizacji spółdzielczych w których Spółdzielnia jest zrzeszona z zachowaniem trybu określonego w ust. 7.

#### § 45

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zapewnić członkom Spółdzielni możliwość zapoznania się z materiałami na Walne Zgromadzenie.
2. Zawiadomienie o którym mowa w ust. 1 realizuje się umieszczając je co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, tablicach ogłoszeń klatek schodowych, w skrynkach korespondencyjnych członków Spółdzielni oraz wysyłając jego treść na adresy korespondencyjne wskazane przez członków Spółdzielni inne niż adresy ich lokali.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o zasadach zgłaszania kandydatów.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, zachowując terminu określony w ust. 1.

#### § 46

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 45, z uwzględnieniem § 44 ust. 5, jednak może odwołać tych członków Zarządu Spółdzielni, którym nie udzieliło absolutorium.

#### § 47

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni licząc od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków Spółdzielni obecnych w chwili głosowania.

Wymagana większość kwalifikowana wynosi:

- 1) 2/3 głosów dla podjęcia uchwał: o zmianie Statutu Spółdzielni, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu, w sprawie połączenia Spółdzielni i w sprawie zbycia

nieruchomości;

- 2)  $\frac{3}{4}$  dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

#### § 48

1. Dla Walnego Zgromadzenia podzielonego na części ustala się następujące zasady obradowania:
- 1) obrady otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady;
  - 2) obecni wybierają prezydium Zgromadzenia złożone z przewodniczącego, sekretarza i asesora;
  - 3) Zgromadzenie obraduje na podstawie porządku obrad ustalonego według zasad określonych w § 45 ust. 1 Statutu z uwzględnieniem § 44 ust. 5;
  - 4) członkowie obecni na Zgromadzeniu wybierają ze swego grona komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie od 3 do 5 osób, której zadaniem jest obliczanie na zarządzenia przewodniczącego Zgromadzenia wyników głosowań oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowaniami. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Z czynności komisja sporządza protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz komisji. Każdy członek komisji ma prawo zgłosić i uzasadnić do protokołu uwagi;
  - 5) członkowie obecni na Zgromadzeniu mogą wybrać ze swego grona komisję wnioskową do której należy uporządkowanie zgłoszonych wniosków i ich wstępny podział na wnioski kwalifikujące się do przyjęcia ze wskazaniem organu Spółdzielni któremu powierza się jego realizację, wnioski kwalifikujące się do odrzucenia oraz złożenie ich przewodniczącemu obrad pod głosowanie;
  - 6) każdą sprawę zamieszczoną w porządku obrad referuje wyznaczony członek Zarządu lub Rady Nadzorczej;
  - 7) zasady prowadzenia dyskusji:
    - a) po przedstawieniu sprawy przez referenta, przewodniczący Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się,
    - b) członkom Zarządu i Rady Nadzorczej, referentom oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego może być udzielony głos poza kolejnością,
    - c) w sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski formalne uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania. Wnioski formalne zebranie przyjmuje w głosowaniu jawnym. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw”,
    - d) przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji a niestosującym się do jego uwag może odebrać głos oraz może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już dwa razy przemawiała,
    - e) za zgodą większości obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie;
  - 8) po zakończeniu dyskusji, jeżeli temat obrad wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący zarządza głosowanie,
  - 9) głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywają się w sposób tajny, nad każdym z członków Zarządu odrębnie, przy pomocy kart do głosowania opatrzonych pieczęcią Spółdzielni i podpisanych przez co najmniej dwóch członków komisji mandatowo-skrutacyjnej;
  - 10) sprawy dotyczące sposobu obradowania nie określone niniejszymi przepisami rozstrzyga prezydium Zgromadzenia, zgodnie ze zwyczajowymi zasadami obradowania;
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia niepodzielonego na części sporządza się protokół, który podpisują jego przewodniczący i sekretarz, możliwie bezzwłocznie po jego zakończeniu.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia podzielonego na części sporządza się protokoły z przebiegu każdej części, które podpisują odpowiednio ich przewodniczący i sekretarze. Protokół obejmujący wszystkie części Walnego Zgromadzenia sporządza zespół składający się z ich przewodniczących i sekretarzy. Posiedzenie tego zespołu organizuje Zarząd Spółdzielni w terminie 5 dni roboczych licząc od dnia zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokoły o których mowa w ust. 2 i 3 przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### **Rada Nadzorcza**

#### § 49

1. Rada Nadzorcza wybierana spośród członków Spółdzielni sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
3. Dla organizowania pracy Rady Nadzorczej, Rada może powołać prezydium w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

#### § 50

1. Rada Nadzorcza liczy 9 członków, ale w okolicznościach określonych w § 51 ust.1 lub niewybrania

- członka(-ów) Rady, może liczyć mniej, jednak nie mniej niż 7 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa nie dłużej niż 3 lata, od Walnego Zgromadzenia na którym została wybrana, do wyboru nowej Rady.
  3. Radę Nadzorczą wybiera się w głosowaniu tajnym, w dziewięciu okręgach wyborczych, po jednym członku Rady z każdego okręgu wyborczego. Okręgi wyborcze określa Rada Nadzorcza.
  4. Zasady wyboru Rady Nadzorczej:
    - 1) głosowanie tajne przeprowadza się przy pomocy karty do głosowania na której umieszcza się w porządku alfabetycznym, oddzielnie dla każdego okręgu wyborczego, nazwiska i imiona kandydatów,
    - 2) karty do głosowania opatrzone muszą być odciskiem pieczęci Spółdzielni i podpisami co najmniej dwóch członków komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia,
    - 3) głos oddany w danym okręgu wyborczym komisja uznaje za ważny jedynie wtedy, gdy głosujący zaznaczy znak „X” w kratce przed nazwiskiem i imieniem jednego kandydata.

#### § 51

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie;
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 3) zrzeczenia się mandatu;
  - 4) nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią;
  - 5) zamiany posiadanego lokalu na lokal w innym okręgu wyborczym.
2. Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o odwołanie członka Rady, który nie uczestniczył w pracach Rady dłużej niż 6 miesięcy.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające w danym okręgu wyborczym. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.
4. Jeżeli skład Rady Nadzorczej wyniesie mniej niż 7 osób, to Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dla uzupełnienia składu Rady.

#### § 52

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów oraz programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni w szczególności poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
    - d) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni i Rad Nieruchomości;
  - 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 4) uchwalanie regulaminów:
    - a) określającego tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz organizacji pracy Rady Nadzorczej;
    - b) Rady Nieruchomości,
    - c) Zarządu Spółdzielni,
    - d) porządku domowego,
    - e) działania wyodrębnionych organizacyjnie jednostek Spółdzielni;
    - f) gospodarki finansowej,
    - g) rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale,
    - h) rozliczania kosztów ogrzewania lokali,
    - i) rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków,
    - j) naliczania odsetek od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielni;
    - k) organizacji przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali, do którego wygłasło spółdzielcze lokatorskie prawo;
  - 5) uchwalanie zasad:
    - a) wyboru wykonawców i zlecenia robót budowlanych,
    - b) podziału Spółdzielni na okręgi wyborcze do wyboru Rady Nadzorczej,
    - c) zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania pod względem rzetelności i prawidłowości sprawozdań finansowych Spółdzielni;
  - 8) wybór, powołanie lub odwołanie oraz zawieszanie w prawach członków Zarządu, ustalenie



- wynagrodzeń i zawieranie umów z członkami Zarządu;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie zakupu akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego w których Spółdzielnia jest akcjonariuszem lub udziałowcem;
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
  - 12) udzielanie nieruchomościom czasowego dofinansowania remontów;
  - 13) rozpatrywanie odwołań Rad Nieruchomości i mieszkańców od uchwał Zarządu Spółdzielni zmieniających lub uchylających uchwały Rad Nieruchomości oraz odwołań mieszkańców od uchwał Zarządu Spółdzielni podejmowanych w sprawach określonych w § 56 ust. 2 pkt 3 Statutu Spółdzielni. Negatywne rozpatrzenie odwołania wymaga uzasadnienia;
  - 14) podejmowanie na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości uchwały dotyczącej zwiększenia obciążeń lokali użytkowych;
  - 15) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni;
  - 16) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 44 ust. 4 Statutu;
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
  - 18) uchwalanie opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 10 Statutu.
  - 19) żądanie przeprowadzenia lustracji;
  - 20) prawo uczestniczenia w lustracji, wnoszenia uwag do ustaleń oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
  - 21) zlecenie, w razie potrzeby, przeprowadzenie audytu w Spółdzielni;
  - 22) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości i podziału wynagrodzenia za prowadzenie przez Spółdzielnię obsługi zasobów pozaspółdzielczych;
  - 23) określanie dopuszczalnych powierzchni zasobów pozaspółdzielczych obsługiwanych przez Spółdzielnię;
  - 24) wyrażanie zgody na udzielanie przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 55 *ups*;
  - 25) tworzenie funduszy celowych w Spółdzielni.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 53

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 14 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady. Jeżeli Zarząd nie uczyni tego, posiedzenie może zwołać każdy członek Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza Rady oraz w miarę potrzeb komisje doraźne.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.
4. W głosowaniach jawnych Rady, w przypadkach równej ilości głosów „za” i „przeciw”, decyduje głos przewodniczącego.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i komisji uczestniczą Zarząd oraz inni zaproszeni goście.

#### § 54

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji, członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, niezależnego od ilości zwołanych posiedzeń.
2. Ryczałty wypłacane są w następujących wysokościach:
  - 1) przewodniczący Rady 35%;
  - 2) sekretarz Rady, zastępca przewodniczącego Rady i przewodniczący komisji stałych lub doraźnych 30%;
  - 3) pozostali członkowie Rady 25%
 wynagrodzenia bazowego, równego minimalnemu wynagrodzeniu za pracę określanemu w odrębnych przepisach.
3. W przypadku nieusprawiedliwionej nieobecności na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej lub jej komisji, wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej określone w ust. 2 ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu, za każdą nieobecność w stosunku do ilości odbytych w miesiącu posiedzeń.

## Zarząd

### § 55

1. Zarząd stanowią prezes Zarządu, zastępca prezesa Zarządu do spraw ekonomiczno-finansowych pełniący jednocześnie funkcję głównego księgowego i zastępca prezesa Zarządu do spraw techniczno-eksploatacyjnych, wybrani przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym, bezwzględną większością głosów.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać: wykształcenie wyższe magisterskie lub inżynierskie o kierunku odpowiadającym pełnionej funkcji, co najmniej pięcioletni staż na stanowisku samodzielnym lub kierowniczym oraz umiejętność zarządzania i organizacji pracy. Kandydat na członka Zarządu przed umieszczeniem nazwiska na karcie wyborczej składa oświadczenie o nienaruszaniu zakazu konkurencji określonego w § 41 ust. 1 Statutu.
3. Rada Nadzorcza odwołuje członków Zarządu w głosowaniu tajnym, bezwzględną większością głosów.
4. Rada Nadzorcza nawiązuje z prezesem Zarządu i jego zastępcami stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy, na podstawie powołania lub umowy o pracę.
5. Odwołanie lub zawieszenie w prawach członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy, jeżeli była zawarta umowa o pracę.

### § 56

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do obowiązków Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w *ups*, *usm* i Statucie innym organom Spółdzielni oraz:
  - 1) rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od uchwał Rad Nieruchomości,
  - 2) uchylanie lub wprowadzanie zmian do uchwał Rad Nieruchomości;
  - 3) w nieruchomościach w których mieszkańcy nie dokonali wyboru Rady Nieruchomości, opiniowanie projektów rocznych planów remontu nieruchomości oraz wysokości stawek opłat na fundusz remontowy, podejmowanie uchwał o zmianach w zagospodarowaniu terenu – po konsultacjach z mieszkańcami. Od uchwał Zarządu podejmowanych w tym zakresie, członkom Spółdzielni służy prawo odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od umieszczenia ich na tablicach ogłoszeń;
  - 4) zwoływanie w uzgodnieniu z właściwymi radami nieruchomości zebrań mieszkańców, o których mowa w § 61 ust. 1 pkt 3 Statutu oraz przewodniczenie im.
3. Zarząd składa informacje i sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 57

1. Zarząd pracuje kolegialnie. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu oraz Struktura organizacyjna Spółdzielni.
3. Prezes Zarządu dokonuje w imieniu Spółdzielni czynności prawne i składa oświadczenia woli z zakresu prawa pracy jednoosobowo, jako kierownik zakładu pracy.

### § 58

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje imienne pieczęcie i podpisy.

## Rady Nieruchomości

### § 59

1. Rada Nieruchomości jest podstawowym organem samorządowym reprezentującym osoby posiadające w nieruchomości tytuł prawny do lokali zwane dalej *mieszkańcami*.
2. Rady Nieruchomości powołuje się w nieruchomościach, w których znajdują się budynki mieszkalne lub garaże.
3. Rada Nieruchomości składa się co najmniej z 3 osób będących członkami Spółdzielni, wybranych przez zebranie mieszkańców, w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
4. Kadencja Rady Nieruchomości trwa cztery lata – od dnia jej wyboru, do dnia wyboru nowej Rady.
5. Liczbę członków Rady Nieruchomości określa zebranie mieszkańców przy zachowaniu zasady, że każdy budynek mieszkalny jeśli jego reprezentanci zażądadą tego, powinien mieć w Radzie Nieruchomości swojego przedstawiciela.
6. Przewodniczącym Rad Nieruchomości mieszkaniowych przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 20% wynagrodzenia bazowego, o którym mowa w § 54 ust. 2.

### § 60

1. Kadencja Rady Nieruchomości wygasa z upływem okresu, na który została wybrana.
2. Utrata mandatu członka Rady przed upływem kadencji Rady następuje na skutek ustania jego praw do

lokalu(-i) w tej nieruchomości, zrzeczenia się mandatu lub odwołania przez zebranie mieszkańców zwykłą większością głosów.

3. Kiedy skład Rady Nieruchomości wynosi mniej niż trzy osoby, Zarząd zwołuje zebranie mieszkańców dla przeprowadzenia wyborów uzupełniających. Kadencja członków Rady wybranych w tym trybie upływa z końcem kadencji pozostałych członków Rady.

#### § 61

1. Zakres uprawnień Rady Nieruchomości:

- 1) udział w przeglądach technicznych części wspólnych nieruchomości i wyborze wykonawców robót budowlanych aż do ich wyłonienia oraz współdziałanie z inspektorami nadzorującymi roboty w zakresie oceny sposobu i jakości ich realizacji;
  - 2) udział w ustalaniu potrzeb remontowych oraz opiniowanie po konsultacji z mieszkańcami nieruchomości projektów rocznych planów remontów nieruchomości oraz wysokości stawki opłaty na fundusz remontowy;
  - 3) udział w zebraniach mieszkańców, w tym składanie sprawozdań ze swojej działalności, informowanie o stanie przychodów i wydatków finansowych nieruchomości oraz problemach wpływających na warunki życia, kształtowanie kultury bycia i poszanowania majątku wspólnego;
  - 4) ocena poziomu opłat za użytkowanie części wspólnych nieruchomości niezwiązanych z indywidualnymi prawami do lokali i wnioskowanie w tym zakresie;
  - 5) opiniowanie wniosków mieszkańców o zmianę zagospodarowania terenów lub innych części wspólnych;
  - 6) opiniowanie spraw przekazywanych przez inne organy samorządowe Spółdzielni w tym dotyczących windykacji zadłużeń mieszkańców;
  - 7) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji Spółdzielni.
2. Opinie dotyczące projektów planów remontów oraz wysokości stawki opłaty na fundusz remontowy i wniosków mieszkańców o zmianę zagospodarowania terenów lub innych części wspólnych Rada Nieruchomości przyjmuje w formie uchwał.
  3. Od każdej uchwały Rady Nieruchomości, członkom Spółdzielni posiadającym tytuł prawny do lokalu w nieruchomości, służy prawo odwołania do Zarządu Spółdzielni w terminie 7 dni od opublikowania treści uchwały na tablicach ogłoszeń nieruchomości.
  4. Od uchylenia lub zmiany uchwały Rady Nieruchomości przez Zarząd, Radzie Nieruchomości i mieszkańcom nieruchomości służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji w tej sprawie.

#### § 62

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nieruchomości określa regulamin Rady Nieruchomości.

## **VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### § 63

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych w zakresie obciążającym członków,
  - 3) fundusz remontowy.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, kolejno funduszu udziałowego, scentralizowanego funduszu remontowego, funduszu wkładów budowlanych, funduszu wkładów mieszkaniowych, a następnie z funduszu remontowego.
6. 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.
7. 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.
8. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni określa Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni.

#### § 64

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz zasobowy;
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych;
  - 3) fundusz wkładów budowlanych;
  - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) scentralizowany fundusz remontowy;
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia posiada środki na funduszu udziałowym zgromadzone przed dniem 9 września 2017 roku.
4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
5. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą, poza ZFŚS, który jest tworzony i wykorzystywany na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

#### § 65

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy *usm* mienie jej członków.
2. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy *usm* mienie jej członków finansowane są z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 *usm*. Koszty te mogą być współfinansowane z nadwyżki bilansowej.
3. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów zależnych od Spółdzielni tj. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz niezależnych od Spółdzielni w tym, w szczególności kosztów dostawy mediów ujętych w planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok, z zachowaniem zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
4. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale uchwalone przez Radę Nadzorczą, winny zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania poszczególnych pozycji kosztów (nieruchomość, budynek, całość zasobów),
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych lub podzielników, udział w nieruchomości wspólnej),
  - 3) wytyczne do różnicowania obciążeń poszczególnych rodzajów lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i wpływów z tytułu opłat, o których mowa w ust. 2 i 3.

#### § 66

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, należące do obowiązków Spółdzielni, są finansowane środkami funduszu remontowego.
2. Finansowanie remontów określonych w ust. 1 jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie ich planów rocznych uchwalanych przez Radę Nadzorczą:
  - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
  - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego;
  - 3) należnymi danej nieruchomości pożytkami z nieruchomości wspólnej nieruchomości;
  - 4) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.
3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.

#### § 67

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali obowiązani są uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
  - 1) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale;
  - 2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
  - 3) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody;
  - 4) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków;
 przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta jest pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
  - 1) związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
  - 2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych;
  - 3) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
  - 4) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody;

- 5) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków;  
przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o te część kosztów, która pokryta jest pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
- 1) związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
  - 2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych;
  - 3) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody;
  - 4) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków;
- przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. 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 nieruchomościach. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
4. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowach najmu.
5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

#### § 68

1. Opłaty o których mowa w § 67 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. Opłaty, o których mowa w § 67, wnosi się do 15 dnia każdego miesiąca.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na sfinansowanie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
6. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z opłat z tytułu używania lokali należności przysługującym im od Spółdzielni.
10. Na żądanie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat wraz z uzasadnieniem.

### VII. UŻYWANIE LOKALI

#### § 69

1. Każdy lokal musi być wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Warunki używania lokali i części wspólnych nieruchomości określa Regulamin porządku domowego.

#### § 70

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu, bez względu na sposób władania

lokalem, ma obowiązek udostępnić lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę zajmującą lokal.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może po wcześniejszym uzgodnieniu terminu żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku, jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

## **VIII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

### **§ 71**

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmują:
  - 1) w budynkach wielorodzinnych – instalację centralnego ogrzewania bez grzejników i przygrzejnikowych zaworów termostatycznych, części wspólne instalacji gazowej bez zaworów odcinających dopływ gazu do lokalu, części wspólne instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej bez zaworu odcinającego dopływ wody do lokalu, przewody wentylacyjno-dymowe bez kratki wlotowych;
  - 2) w budynkach Nieruchomości 116 (przy ul. Reymonta) – instalację gazową bez urządzeń odbiorczych i zaworów przy nich znajdujących się, instalację wodociągową do zaworu odcinającego dopływ wody do lokalu lub miejsca na ten zawór;
  - 3) w garażach – naprawy i remonty ścian zewnętrznych i elewacji, dachów oraz systemu odprowadzania wód opadowych.
2. Naprawy wewnątrz lokalu niezaliczane do obowiązków Spółdzielni oraz naprawy lub wymiana okien i drzwi przynależnych do lokalu, obciążają osobę posiadającą tytuł prawny do tego lokalu.
3. W budynku Nieruchomości 117 (przy ul. Korczaka), organizacja i koszty wszystkich remontów, obowiązkowych przeglądów technicznych i innych czynności związanych z eksploatacją nieruchomości obciążają osobę posiadającą tytuł prawny do tego lokalu.