

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„GLINKA”  
ul. Hańczy 31, 43-100 TYCHY**

# **STATUT**

## SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>Postanowienia ogólne</b>	3
<b>2.</b>	<b>Członkowie oraz ich prawa i obowiązki</b>	5
<b>2.1</b>	<b>Członkostwo w Spółdzielni</b>	5
<b>2.2</b>	<b>Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni</b>	7
<b>2.3</b>	<b>Prawa Członków</b>	8
<b>2.4</b>	<b>Obowiązki członków</b>	11
<b>2.5</b>	<b>Ustanie członkostwa</b>	12
<b>2.6</b>	<b>Wpisowe i udziały</b>	13
<b>3.</b>	<b>Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b>	13
<b>4.</b>	<b>Tytuły prawne do lokali</b>	15
<b>4.1</b>	<b>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</b>	15
<b>4.2</b>	<b>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</b>	21
<b>4.3</b>	<b>Odrębna własność lokali</b>	23
<b>4.4</b>	<b>Najem lokal</b>	25
<b>4.5</b>	<b>Zamiana lokali mieszkalnych</b>	26
<b>4.6</b>	<b>Używanie lokali i opłaty</b>	26
<b>5.</b>	<b>Organy spółdzielni</b>	29
<b>5.1</b>	<b>Walne Zgromadzenie</b>	29
<b>5.2</b>	<b>Rada Nadzorcza</b>	35
<b>5.3</b>	<b>Zarząd</b>	39
<b>6.</b>	<b>Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu</b>	42
<b>7.</b>	<b>Gospodarka spółdzielni</b>	43
<b>8.</b>	<b>Przepisy przejściowe i końcowe</b>	44

# 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „GLINKA”, zwana dalej Spółdzielnią.

## § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tychy, ul. Władysława Hańczy 31.
2. Spółdzielnia może posługiwać się skrótem SM „GLINKA”.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

## § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, są:
  - a. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z),
  - b. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
  - c. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
  - d. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z).
3. Spółdzielnia realizuje cel i przedmiot działalności określone w ust. 1 i ust. 2 na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. t.j. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. t.j. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej „uosm”, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. t.j. z 2015 r. poz. 1892 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. t.j. z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. t.j. z 2018 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. t.j. z 2017 r. poz. 847), innych ustaw oraz niniejszego Statutu, w szczególności poprzez:
  - a. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- b. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych
  - c. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu na rzecz osób fizycznych lub prawnych,
  - d. ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - e. ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - f. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków,
  - g. zarządzanie lub administrowanie nieruchomością nie stanowiącą mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - h. prowadzenie działalności w ramach zarządzania nieruchomościami, przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów, poprzez:
    - 1) działalność usługową,
    - 2) prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej na podstawie umów lub poprzez wejście w związki gospodarcze z osobami prawnymi i fizycznymi oraz podmiotami nieposiadającymi osobowości prawnej, w interesie i z korzyścią swoich członków,
    - 3) kumulowanie środków finansowych i nabywanie nieruchomości, w tym gruntowych, na własność lub w użytkowanie wieczyste,
    - 4) prowadzenie działalności na rynku kapitałowym w celu pomnożenia wolnych środków finansowych poprzez uzyskanie odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji i innych papierów wartościowych,
    - 5) dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię, a także innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej; dotyczy to również elementów budynków oddawanych w celach komercyjnych w najem lub dzierżawę,
  - i. wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność,
4. Spółdzielnia może także prowadzić na rzecz członków oraz ich rodzin działalność społeczną, oświatową i kulturalną zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia wchodzi w związki gospodarcze w celu prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej w interesie swoich członków oraz współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, a także innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.

W szczególności może ona tworzyć z innymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe.

6. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
7. Dochody Spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z innych źródeł przychodów przeznaczają się na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele statutowe.

#### § 4

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

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

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

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługują:
  - a. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym

także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy oraz licytanta, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## §6

1. 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. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f
  - f. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
2. W przypadku osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu członkostwo powstaje z datą podjęcia przez Zarząd Spółdzielni, a w przypadku Zarządu jednoosobowego – przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały w sprawie przyjęcia tej osoby w poczet członków Spółdzielni.

## 2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

### § 7

1. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja pod rygorem nieważności powinna być złożona na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub w postaci elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych Spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. z 2020 roku poz. 2320 z późn.zm), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo sporządzone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym.
3. Deklaracja powinna zawierać:
  - a. imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę, numer KRS, numer NIP i siedzibę,
  - b. adres do korespondencji, o ile nie pokrywa się z miejscem zamieszkania osoby fizycznej lub siedzibą osoby prawnej,
  - c. rodzaj lokalu, do którego przysługuje prawo i jego adres,
  - d. adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. z 2020 roku poz. 2320 z późn.zm), wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, o ile przystępujący taki posiada
4. Osoba ubiegająca się o członkostwo może także wskazać w deklaracji – w celu kontaktu ze Spółdzielnią - numer telefonu komórkowego, stacjonarnego, adres e-mail oraz osobę administrującą lokalem, jeśli jest inna niż wskazana w ust. 3 pkt a. podając jej imię i nazwisko, adres zamieszkania i numer telefonu.
5. Członek zobowiązany jest niezwłocznie zgłaszać na piśmie zmianę danych zawartych w deklaracji członkowskiej. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o ich zmianie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
6. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności, deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
7. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Jednakże w przypadku Zarządu jednoosobowego, organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Rada Nadzorcza.
8. Przyjęcie deklaracji w przypadku deklaracji utrwalonej w postaci papierowej powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, a w przypadku Zarządu jednoosobowego - podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się datę i numer uchwały o przyjęciu.

9. Uchwała Zarządu, a w przypadku Zarządu jednoosobowego uchwała Rady Nadzorczej powinna zostać podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowany powinien zostać zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
11. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia zainteresowanego w poczet członków Spółdzielni w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna. Walne Zgromadzenie rozpatruje odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej odmawiającej przyjęcia zainteresowanego w poczet członków Spółdzielni podczas najbliższego posiedzenia, jeżeli odwołanie zostało wniesione co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna.

## § 8

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych do dnia 9 września 2017 roku udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa, datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### 2.3. Prawa Członków

## § 9

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - a. uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - b. wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
  - c. otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów,
  - d. zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni oraz protokołami obrad organów Spółdzielni, a także prawo otrzymania ich kopii, z wyjątkiem spraw indywidualnych innych członków,
  - e. otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - f. otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego



Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami; członek może żądać sporządzenia i wydania mu kopii tych dokumentów na zasadach określonych w ust. 6,

- g. żądania w trybie przewidzianym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- h. zgłaszania projektów uchwał i żądania ich zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, o ile projekt uchwały popiera co najmniej 10 członków, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
- i. zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- j. zaznajomienia się z protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, a także prawo do otrzymania ich kopii,
- k. zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- l. przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- m. żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- n. odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- o. wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu,
- p. korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich wspólnych pomieszczeń i urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
- q. do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wszelkich urządzeń, świadczeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- r. założenia księgi wieczystej w związku z przysługującym mu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i obciążenie go hipoteką,
- s. żądania przeprowadzenia lustracji Spółdzielni, o ile wniosek taki złoży 1/5 jej członków,
- t. zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu,
- u. brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- v. udziału w nadwyżce bilansowej.

3. Członkowi Spółdzielni posiadającemu spółdzielcze prawo przysługuje żądanie zawarcia umowy:
  - a. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 2 pkt d. i j., zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.
5. Zaznajomienie z dokumentami, o których mowa w ust. 2 pkt d. i j. oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to umożliwia wydanie członkowi kserokopii tych dokumentów, z zastrzeżeniem ust. 6 Statutu.
6. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt d., f. oraz j., pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.
7. Odpis Statutu i Regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.
8. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
- 8a. Szczegółowe zasady i tryb udostępniania dokumentów, w szczególności wymienionych w ust. 2 pkt c., d., f. oraz j. określa Regulamin udostępniania dokumentów w Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA” uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Za korzyść majątkową nie uważa się prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
10. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie Prawo spółdzielcze lub w Statucie.
11. Członkowie nieposiadający zdolności do czynności prawnych lub posiadający ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni.

## 2.4. Obowiązki członków

### § 10

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- a. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- b. uczestniczyć w pokrywaniu kosztów i wносить opłaty zgodnie z zasadami i w terminach określonych w § 44 i § 47 Statutu,
- c. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę, a także uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- d. zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a w przypadku braku obowiązku złożenia deklaracji, o zmianie adresu zamieszkania bądź adresu do korespondencji. Brak takiego zawiadomienia będzie skutkował tym, że zawiadomienia kierowane do członka i zwrócone na skutek niezgłoszenia zmian danych osobowych, w tym adresu, mają moc prawną doręczenia we wszystkich sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
- e. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- f. zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- g. przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- h. udostępnić lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody w celu jej usunięcia. W razie nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia przysługuje prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. 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,
- i. udostępnić lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu umożliwiającego ustalenie niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- j. udostępnić lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, jeżeli lokal lub budynek wymaga przebudowy lub remontu obciążającego Spółdzielnię,
- k. przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego, o ile rodzaj remontu tego wymaga, na okres ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego

wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego,

- l. niezwłocznie udostępnić lokal w celu technicznej obsługi urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody, ciepła, a także umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- m. wykonywać inne obowiązki określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie Prawo Spółdzielcze, Statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią,
- n. używać lokalu zgodnie z przeznaczeniem, a w przypadku zmiany przeznaczenia lub sposobu używania lokalu lub jego części uzyskać uprzednią zgodę Zarządu Spółdzielni i pozwolenia wymagane przepisami prawa,
- o. w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- p. pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu.

## **2.5. Ustanie członkostwa**

### **§ 11**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - a. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - c. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - d. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - e. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - f. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 uosm.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> uosm i art. 26 uosm.
3. 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 prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### **§ 12**

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 13

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

## 2.6. Wpisowe i udziały

### § 14

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziałów.
2. Zgodnie z art. 1 ust. 9 uosm przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
3. Jeżeli członkostwo ustało przed dniem 9 września 2017 roku udziały podlegają zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
4. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

### § 15

1. Podania, wnioski i prośby oraz skargi - z wyłączeniem spraw, o których mowa w ust. 2 - skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 14 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu jednego miesiąca od ich złożenia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W sprawach objętych postępowaniem wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w ust. 2, Zarząd powinien podjąć uchwałę - o ile Statut nie przewiduje innego terminu - w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od daty złożenia wniosku, z zastrzeżeniem ust. 4. Termin na rozpatrzenie przez Radę Nadzorczą skargi na działalność Zarządu wynosi 3 miesiące od daty wniesienia skargi.

2. Prawo odwołania do Rady Nadzorczej przysługuje od uchwał i decyzji Zarządu:
  - a. zainteresowanemu w razie odmowy przyjęcia w poczet członków,
  - b. członkowi w sprawach :
    - 1) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu,
    - 2) odmowy zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu zajmowanego przez członka na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
3. Odwołanie od uchwał i decyzji Zarządu określonych:
  - a. w ust. 2 pkt a. wnosi się w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały lub decyzji, z zastrzeżeniem ust. 4.
  - b. w ust. 2 pkt b. wnosi się w terminie 14 dni od daty doręczenia uchwały lub decyzji,
3. W przypadku Zarządu jednoosobowego, uchwałę w sprawach, o których mowa w ust. 2 pkt a. podejmuje Rada Nadzorcza w terminie 1 miesiąca od daty złożenia wniosku. Od uchwały tej przysługuje zainteresowanemu prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej rozpatrywane jest przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostanie złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Termin do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą odwołania od uchwały Zarządu wynosi 3 miesiące od daty wniesienia odwołania. Rada Nadzorcza powiadamia członka o sposobie załatwienia sprawy wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
5. Decyzja organu odwoławczego jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 3 lub 4, jeżeli opóźnienie nie przekracza 1 miesiąca, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Osoba uprawniona wnosi odwołanie za pośrednictwem organu, który wydał zaskarżoną uchwałę.
8. Organ I-szej instancji, który wydał zaskarżoną uchwałę może ją uchylić lub zmienić, jeżeli uzna odwołanie za uzasadnione, a w szczególności gdy ustala przyczyną stanowiącą podstawę zaskarżonej uchwały.
9. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej w przypadkach przewidzianych przepisami prawa, a w szczególności ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku zaskarżenia uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
10. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym Spółdzielnia zobowiązana jest doręczać członkowi wszelką korespondencję na adres przez niego wskazany lub na ostatni adres znany Spółdzielni. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pismo zwrócone na skutek nie podania przez członka aktualnego adresu, bądź nie podjęte w terminie uważa się skutecznie doręczone z chwilą zwrotu pisma do Spółdzielni. Powyższe uregulowania stosuje się odpowiednio do zainteresowanego, o którym mowa w ust. 2 a.

11. Postanowienia ust. 11 mają odpowiednie zastosowanie do wszelkich zawiadomień i pism kierowanych do członków przez Spółdzielnię.

## **4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

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

#### **§ 16**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.

#### **§ 17**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### **§ 18**

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - a. 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,

- b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
  3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
  4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **§ 19**

Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

- a. wstępnie – przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- b. ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

## **§ 20**

Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni (w § 44 i § 47).

## **§ 21**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat,



o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. 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.
4. 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.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> uosm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu oraz Regulaminu, o którym mowa w ust. 7, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni, wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, a także publikuje się ogłoszenie w prasie lokalnej.
7. Tryb i szczegółowe zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
9. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - a. 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> uosm,
  - b. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 uosm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. 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.
11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10, 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.
12. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

13. Roszczenie, o którym mowa w ust. 12, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.
14. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 22

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

## § 23

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu z małżonków przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm.

## § 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują 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. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 uosm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 uosm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
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 okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm.

## § 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną na dzień odzyskania lokalu przez Spółdzielnię. 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 § 21 ust. 5-7 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 uosm, 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 § 44 i § 47 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.
4. 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.
5. Wypłata, o której mowa w ust. 1 następuje w terminie 6 miesięcy od opróżnienia lokalu, jednak nie wcześniej niż w terminie 2 miesięcy od zakończenia postępowania przetargowego, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Wypłata, o której mowa w ust. 1 na rzecz spadkobierców uzależniona jest od przedłożenia Spółdzielni dowodu nabycia do niej praw, w tym aktu poświadczenia dziedziczenia, sądowego stwierdzenia nabycia spadku, działu spadku.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 21 ust. 5 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 uosm.
8. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 7 albo jego części jest:
  - a. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie
  - b. opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt a, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7, 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 wraz z odsetkami.

## § 26

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:
  - a. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 uosm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa
  - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 44 i § 47 Statutu.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

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

### **§ 27**

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. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z tym że prawo pierwokupu przysługuje pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

### **§ 28**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną na dzień odzyskania lokalu przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, przeprowadzonego w oparciu o Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, o którym mowa w § 21 ust. 7 Statutu.
4. Warunkiem wypłaty wartości, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.
5. Wypłata wartości, o której mowa w ust. 3, następuje w terminie określonym w § 25 ust. 5 niniejszego Statutu.

## **§ 29**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 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 reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

## **§ 30**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 44 i § 47 Statutu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

### **4.3 Odrębna własność lokali**

#### **§ 31**

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:

- a. 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,
- b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- d. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- e. rodzaj własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
- f. terminy wpłat wkładu budowlanego,
- g. termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
- h. termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- i. koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej oraz inne warunki.

#### **§ 32**

Osoba, o której mowa w § 31 Statutu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w § 31 Statutu oraz umowie, o której mowa w § 31 Statutu, 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.

#### **§ 33**

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:

- a. wstępnie – przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - b. ostateczne – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### **§ 34**

1. Z chwilą zawarcia umowy wymienionej w § 31 Statutu powstaje ekspektatywa własności, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

### **§ 35**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 31 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następca prawny z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzykali warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 uosm, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

### **§ 36**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu mieszkalnego najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.



3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu mieszkalnego może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych 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. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali mieszkalnych, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w zdaniach poprzednich.

### **§ 37**

Ustanowiona na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego odrębna własność lokalu mieszkalnego jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

## **4.4 Najem lokali**

### **§ 38**

Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych oraz lokali o innym przeznaczeniu mogą być członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni.

### **§ 39**

1. Najemca lokalu zostaje wyłoniony przez Zarząd w drodze wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. W przypadku równorzędnych ofert pierwszeństwo najmu lokalu mają członkowie Spółdzielni.

### **§ 40**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu oraz przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

### **§ 41**

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem pokrycia należności z tytułu najmu lokalu jak również urzędzeń w nim znajdujących się.
2. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłat określa Zarząd.

3. W uzasadnionych przypadkach, Zarząd może odstąpić od żądania wniesienia kwoty, o której mowa w ust. 1.

## § 42

W sprawach dotyczących najmu lokali, nie objętych niniejszym Statutem i umową, obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego, a w przypadku najmu lokali mieszkalnych przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

### **4.5. Zamiana lokali mieszkalnych**

## § 43

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uprawnieni są do dokonywania zamiany przysługujących im lokali.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### **4.6. Używanie lokali i opłaty**

## § 44

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

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo ust. 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 3 i ust. 5, solidarnie z członkami Spółdzielni, z właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### **§ 45**

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

#### **§ 46**

1. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane jest bezpośrednio między osobami zwalnającą i obejmującą lokal. Dodatkowe wyposażenie lokalu mieszkalnego to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Jeżeli osoba nowo obejmująca zwalniany lokal nie wyrazi zgody na przyjęcie dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, członek Spółdzielni zwalniający lokal może to wyposażenie usunąć, a w razie pozostawienia dodatkowego wyposażenia lub jego części nie przysługuje mu roszczenie o zwrot jego wartości ani wobec Spółdzielni ani wobec osoby obejmującej lokal.

3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych lub lokali w odrębnej własności zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

#### § 47

1. Opłaty, o których mowa w § 44 Statutu, wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca. Za termin wpłaty uważa się datę wpływu należności z tytułu opłat na konto Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 44 ust. 1- 3 i ust. 5 Statutu, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 44 ust. 1 - 3 i ust. 5 Statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 44 ust. 1 - 3 i ust. 5 Statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Od niewpłaconych należności, o których mowa w § 44 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Uchwałę w sprawie częściowego lub pełnego odstąpienia od dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie podejmuje Zarząd.

#### § 48

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

## 5. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 49

1. Organami Spółdzielni są:
  - a. Walne Zgromadzenie,
  - b. Rada Nadzorcza,
  - c. Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt b. i pkt c., dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, sposób obradowania, ordynację wyborczą oraz sposób i warunki podejmowania uchwał tych organów określa Statut oraz przewidziane w nim Regulaminy tych organów.

### 5.1. Walne Zgromadzenie

#### § 50

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, a członkowie będący osobami prawnymi – poprzez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. skreślony.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany dostarczyć obsłudze Walnego Zgromadzenie oryginał pełnomocnictwa przy podpisywaniu listy obecności uczestników Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ust. 7. Pełnomocnik przed podpisaniem listy obecności uczestników Walnego Zgromadzenia powinien potwierdzić swoją tożsamość stosownym dokumentem.
7. Pełnomocnictwo może zostać złożone w biurze Zarządu Spółdzielni w godzinach pracy Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
8. Pełnomocnictwo powinno zawierać: imię i nazwisko członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa oraz adres lokalu, do którego przysługuje mu tytuł prawny w Spółdzielni, imię i nazwisko pełnomocnika, wskazanie zakresu pełnomocnictwa (z zaznaczeniem, iż dotyczy ono

reprezentowania członka, w tym głosowania, na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA”), wskazanie daty Walnego Zgromadzenia, podpis członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa.

9. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
10. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
11. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
12. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni przez Radę Nadzorczą i Zarząd goście.

## § 51

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - a. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - b. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał dotyczących wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w sprawach wyżej wymienionych i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - c. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - d. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) w rozumieniu art. 75 ustawy – Prawo spółdzielcze lub sposobu pokrycia strat,
  - e. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - f. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, a także w przedmiocie zbycia ich udziałów (akcji),
  - g. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - h. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań do uchwał Rady Nadzorczej,
  - i. uchwalanie zmian Statutu,
  - j. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia ze związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - k. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

- l. wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Zarząd zobowiązań lub rozporządzanie majątkiem Spółdzielni o wartości przekraczającej 300 000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych),
  - m. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - n. uchwalanie Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej i jego zmian,
  - o. wybór członków Rady Nadzorczej,
  - p. odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
2. Określone w ust.1 pkt e. uprawnienie w sprawie zbycia nieruchomości nie dotyczy przypadków ustanawiania odrębnej własności lokali, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§ 52**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a. Rady Nadzorczej,
  - b. przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 3 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd 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.

## **§ 53**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie pisemnych zawiadomień na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w klatkach schodowych budynków Spółdzielni oraz poprzez dostarczenie pisemnych zawiadomień do indywidualnych skrzynek pocztowych członków (euroskrzynek). Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań, projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie Związek Rewizyjny w którym jest zrzeszona Spółdzielnia oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 14 dni przed terminem zebrania.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

## § 54

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w terminach i w sposób określony w § 53 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, przedłużyć obrady na dzień następny lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej 15% liczby uprawnionych do głosowania.
4. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, o których mowa w ust. 5.
5. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego, czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są większością głosów, obliczaną w sposób określony w ust. 4 i 5, chyba że Statut lub ustawa wymagają kwalifikowanej większości głosów.
7. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
  - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania z nich. Na żądanie 1/5 liczby członków Spółdzielni obecnych na



Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 55

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwały dotyczące ogółu członków Spółdzielni wywiesza się na okres co najmniej 6 tygodni w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, a uchwały dotyczące poszczególnych członków Spółdzielni - doręcza się im za potwierdzeniem lub przesyła listem poleconym.
3. Uchwała sprzeczna z obowiązującym prawem jest nieważna.
4. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu.
5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek Spółdzielni nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli ustawa prawo spółdzielcze lub Statut wymagają zawiadomienia członka Spółdzielni o uchwale, termin 6 tygodniowy wskazany w ust. 7 biegnie od dnia doręczenia tego zawiadomienia za potwierdzeniem lub przesłanego listem poleconym nie później, niż w terminie 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
9. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka Spółdzielni szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
10. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 56

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny, wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej członek.

2. Otwierający obrady zarządza wybory Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Prezydium Walnego Zgromadzenia jest wybierane w głosowaniu jawnym przez Walne Zgromadzenie spośród obecnych na posiedzeniu członków Spółdzielni.
4. Po objęciu swoich funkcji, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawia porządek obrad.
5. Walne Zgromadzenie wybiera ze swojego grona:
  - a. co najmniej dwuosobową komisję mandatowo-skrutacyjną, której zadaniem jest sprawdzenie, czy listy obecności członków oraz listy pełnomocnictw członków są kompletne, ustalenie ilości wydanych mandatów, sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał, dokonywanie obliczeń wyników głosowania (jawnego i tajnego) i przedstawienie ich Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
  - b. inne komisje w razie potrzeby, których zadania i liczebność określa Prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. W skład każdej komisji wchodzi co najmniej dwóch członków w tym Przewodniczący i Sekretarz. Komisja podejmuje swoje ustalenia zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek komisji ma jeden głos. Członkiem komisji mandatowo-skrutacyjnej nie może być kandydat do Rady Nadzorczej.
7. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
8. Każda komisja spisuje ze swej działalności protokół, który podpisują jej członkowie. Podpisany protokół z prac komisji Przewodniczący komisji przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
9. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swojego stanowiska.
10. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu:
  - a. kompetentnej osobie, w celu przedstawienia sprawy zamieszczonej w porządku obrad,
  - b. osobie, której sprawa dotyczy - poza kolejnością,
  - c. członkom - w kolejności zgłaszania się,
  - d. członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osobom przez te organy zaproszone - poza kolejnością,
  - e. w sprawach formalnych - poza kolejnością.
11. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące: głosowania bez dyskusji, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień itp. W dyskusji nad wnioskami

w sprawach formalnych mogą zabierać głos dwaj członkowie - jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

12. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad Walnego Zgromadzenia łącznie.
13. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień, wynoszący maksymalnie 5 minut. Niestosującemu się do uwag, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odebrać głos.
14. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo odebrać głos lub odmówić jego udzielenia osobie, która w danej sprawie już przemawiała, a także ograniczyć czas trwania jej wystąpienia, chyba że członkowie Spółdzielni w głosowaniu postanowią inaczej.
15. Projekty uchwał poddaje pod głosowanie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
16. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte Statutem rozstrzyga Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą prawo spółdzielcze, Statutem oraz przyjętymi ogólnie zasadami obradowania, chyba że członkowie Spółdzielni w głosowaniu zdecydują inaczej.
17. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

## **§ 57**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia oraz przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

## **5.2. Rada Nadzorcza**

### **§ 58**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 osób wybranych spośród członków Spółdzielni. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie przed dokonaniem wyboru członków Rady Nadzorczej. Liczba ta obowiązuje przez całą kadencję, z zastrzeżeniem § 60 ust. 3.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

### **§ 59**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.

2. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu zgłaszają - spośród członków Spółdzielni – w sposób jawny . Zgłoszenie powinno obejmować imię i nazwisko kandydata, imię i nazwisko zgłaszającego oraz krótkie uzasadnienie kandydatury. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej wyrażają zgodę na kandydowanie osobiście (ustnie) na Walnym Zgromadzeniu. W szczególnych wypadkach, gdy kandydat na członka Rady Nadzorczej nie ma możliwości, z ważnych powodów, uczestniczenia osobiście w Walnym Zgromadzeniu, zgoda na kandydowanie, oświadczenia, o których mowa w ust. 3 oraz krótka charakterystyka kandydata muszą zostać złożone przez niego na piśmie osobiście w Spółdzielni na co najmniej 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Liczba kandydatów jest nieograniczona. Po zakończeniu zgłaszania kandydatów Komisja mandatowo-skrutacyjna ustala w porządku alfabetycznym ostateczną listę kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i w tejże kolejności umieszcza ich nazwiska i imiona na kartach do głosowania.
- 2a. Nie można kandydować do Rady Nadzorczej na trzecią, kolejną kadencję.
3. Przed rozpoczęciem głosowania każdy kandydat na członka Rady Nadzorczej składa jednoznaczne oświadczenia w kwestii posiadanego biernego prawa wyborczego, a w szczególności czy nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni (art. 56 § 3 Prawa Spółdzielczego) bądź czy nie zaistniały z członkami Zarządu, pełnomocnikami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej relacje określone w art. 57 Prawa Spółdzielczego, wykluczające możliwość wejścia w skład Rady Nadzorczej.
- 3a. Każdy obecny na posiedzeniu kandydat przedstawia się osobiście oraz odpowiada na ewentualne pytania zadawane przez członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu. W przypadku kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu, który w sposób wskazany w ust. 2 w określonym w nim terminie złożył w Spółdzielni osobiście wszystkie dokumenty, o których mowa w tym przepisie, obecny na Walnym Zgromadzeniu członek Spółdzielni, który zgłosił jego kandydaturę, odczytuje złożone przez niego dokumenty, w tym jego krótką charakterystykę, niezwłocznie po zgłoszeniu tej kandydatury.
4. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji mandatowo-skrutacyjnej.
5. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje. Liczbę kandydatów do skreślenia (aby głos był ważny) każdorazowo podaje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
6. Głos jest nieważny w przypadku, gdy karta wyborcza została całkowicie przekreślona lub zniszczona, zawiera inne nazwiska niż ustalone przez Komisję mandatowo-skrutacyjną albo zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
7. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo - skrutacyjna. Komisja sporządza protokół ze swoich czynności, a przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
8. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeśli dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą ilość głosów,

a powoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej, przeprowadza się drugą turę głosowania umieszczając na kartach wyłącznie tych kandydatów i zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według wyżej wymienionych zasad.

## § 60

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, i kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie obradujące w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a. odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - b. zrzeczenia się mandatu,
  - c. ustania członkostwa w Spółdzielni lub nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni przed upływem kadencji, w jego miejsce wchodzi, do końca kadencji Rady Nadzorczej, członek Spółdzielni wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Jeśli jednak w trakcie kadencji Rady Nadzorczej liczba jej członków zmniejszyłaby się poniżej trzech, zwołane niezwłocznie Walne Zgromadzenie dokona uzupełniającego wyboru nowych członków Rady Nadzorczej na czas do końca jej kadencji w celu uzyskania liczby jej członków zgodnej z liczbą ustaloną przez Walne Zgromadzenie przed rozpoczęciem jej kadencji.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi dla:
  - a. Przewodniczącego Rady 20%,
  - b. Zastępcy Przewodniczącego Rady 15%,
  - c. Sekretarza Rady 20%,
  - d. pozostałych członków Rady 10%.minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie to nie przysługuje, jeśli członek Rady Nadzorczej nie był obecny na żadnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu. Za udział w pracach lub posiedzeniu Prezydium Rady Nadzorczej dodatkowe wynagrodzenie nie przysługuje.
5. Za miesiąc, w którym nie zostało zwołane posiedzenie Rady Nadzorczej ryczałt nie przysługuje.

## § 61

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - a. uchwalenie planów gospodarczych
  - b. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - c. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - d. zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - e. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - f. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - g. uchwalanie:
    - 1) Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA”,
    - 2) Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA”,
    - 3) Regulaminu podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy użytkownikami lokali oraz Spółdzielnią Mieszkaniową „GLINKA”,
    - 4) Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA”,
    - 5) Regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
    - 6) Regulaminu udostępniania dokumentów w Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA”,
    - 7) Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.”
  - h. uchwalanie wysokości stawki eksploatacyjnej,
  - i. uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania członkowskiego kosztu budowy,
  - j. uchwalanie zasad rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - k. wybór i odwołanie członków Zarządu,
  - l. rozpatrywanie odwołań od uchwał oraz decyzji Zarządu oraz skarg na jego działalność,
  - m. podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni przy jednoosobowym Zarządzie,

- n. wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez Zarząd zobowiązań lub rozporządzanie majątkiem Spółdzielni o wartości przekraczającej 30 000 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych),
2. Rada Nadzorcza wybiera Biegłego Rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
5. Uprawnienie określone w ust. 4 realizowane jest przez osoby zobowiązane na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

## **§ 62**

Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej co najmniej raz na kwartał.

## **§ 63**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

## **§ 64**

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

### **5.3. Zarząd**

## **§ 65**

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków, w tym z Prezesa. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza ustala dla Prezesa i członków Zarządu wynagrodzenie.
2. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni, winien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy Spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, odwołanie następuje

w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów i nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

4. Główne przyczyny, dla których Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu są następujące:
  - a. doprowadzenie własnym działaniem lub zaniechaniem działania do powstania znacznych strat Spółdzielni,
  - b. prowadzenie konkurencyjnej działalności wobec Spółdzielni,
  - c. niewykonanie zgodnych z prawem i Statutem uchwał Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia, popełnienie przestępstwa gospodarczego.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania lub umowy o pracę.

## § 66

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie Prawo Spółdzielcze lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - a. sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - b. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - c. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - d. sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - e. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - f. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - g. udzielanie pełnomocnictw,
  - h. współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi,
  - i. podejmowanie przez Zarząd wieloosobowy decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zaciąganie przez Zarząd zobowiązań lub rozporządzanie majątkiem Spółdzielni o wartości przekraczającej 30 000 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych) wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej, a zaciąganie zobowiązań lub rozporządzanie majątkiem Spółdzielni o wartości przekraczającej 300 000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) zgody Walnego Zgromadzenia.



## § 67

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Osoba, o której mowa ust. 1, kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 66 ust. 2 pkt. a, pkt. d, pkt. e, pkt. f, pkt. g, pkt. i Statutu.
3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 68

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnie składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. W przypadku, gdy Zarząd jest jednoosobowy – oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu, bądź dwie osoby przez niego do tego upoważnione (pełnomocnicy).
3. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## § 69

Zarząd może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w art. 42 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze.

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

### **§ 70**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W czasie pełnienia funkcji w Zarządzie członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W razie sprzeczności interesów Spółdzielni z osobistymi interesami Członka Rady Nadzorczej, jego małżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia, Członek Rady Nadzorczej winien wstrzymać się od głosowania albo udziału w rozstrzygnięciu takich spraw.
5. W wypadku naruszenia przez członków Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o odwołaniu bądź uchyleniu zawieszenia.

### **§ 71**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

### **§ 72**

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

## 7. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 73

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, na podstawie rocznych planów gospodarczych, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - a. fundusz udziałowy,
  - b. fundusz zasobowy,
  - c. fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - d. fundusz wkładów budowlanych,
  - e. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
3. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Funduszami gospodaruje Zarząd Spółdzielni na podstawie i w granicach określonych obowiązującym prawem, Statutem oraz Regulaminami wydanymi na jego podstawie.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

### § 74

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym. Przychody i koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne i finansowe stanowią nadwyżkę lub stratę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z przeznaczeniem na cele Statutowe.
3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy aż do ich wyczerpania w następującej kolejności:
  - a. fundusz zasobowy,
  - b. fundusz udziałowy.

## § 75

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §44 ust. 1-3 i 5 Statutu,
- b. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 uosm. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## § 76

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Rada Nadzorcza może określić w Regulaminie szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w tym tworzenia i gospodarowania funduszami w ramach obowiązujących przepisów i postanowień Statutu.

## **8. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### § 77

Dotychczasowe przydziały lokali zachowują moc na prawach umowy.

### § 78

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku nie przysługuje 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.

### § 79

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

## § 80

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy: ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

## § 81

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA” w Tychach uchwałą nr 6/2018 z dnia 06 czerwca 2018 roku

Statut został wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód Wydział VIII Gospodarczy KRS postanowieniem KA.VIII NS-REJ.KRS/020220/18/883 z dnia 21.08.2018 r.

Niniejszy tekst jednolity Statutu uwzględnia jego zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA” uchwałą nr 6/2023 z dnia 6 czerwca 2023 roku, które zostały wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód Wydział VIII Gospodarczy KRS postanowieniem KA.VIII NS-REJ.KRS/018211/23/510 z dnia 28.08.2023 r.