

# **STATUT**

**PROJEKT**

## **Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „WINOGRADY” w Poznaniu**

### **tekst jednolity**

Uchwalony w dniu 28 maja 2012 roku przez Walne Zgromadzenie Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu odbytego w dniach 21 - 25 maja 2012 roku – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu dnia 28.09.2012 r.

ze zmianą dokonaną uchwałą nr 10/2013 z dnia 13.06.2013 r. Walnego Zgromadzenia Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu odbytego w dniach 5 - 11 czerwca 2013 roku – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu dnia 15.11.2013 r.

ze zmianami dokonanymi uchwałami nr 11/2014, 12/2014 i 13/2014 z dnia 22.05.2014 r. Walnego Zgromadzenia Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu odbytego w dniach 14 - 20 maja 2014 roku – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu dnia 02.10.2014 r.

ze zmianami dokonanymi uchwałami nr 13/2015, 14/2015, 15/2015, 16/2015, 17/2015 i 18/2015 z dnia 28.05.2015 r. Walnego Zgromadzenia Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu odbytego w dniach 20 - 26 maja 2015 roku – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu dnia 01.02.2016 r.

ze zmianami dokonanymi uchwałami nr 3/2016, 4/2016 z dnia 25.05.2016 r. Walnego Zgromadzenia Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu odbytego w dniach 18 - 24 maja 2016 roku – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu dnia 12.08.2016 r.

ze zmianami dokonanymi uchwałami nr 2/2017, 4/2017 i 5/2017 z dnia 01.06.2017 r. Walnego Zgromadzenia Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu odbytego w dniach 24 - 30 maja 2017 roku – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu dnia 17.11.2017 r.

ze zmianami dokonanymi uchwałą nr 1/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu odbytego w dniach 06 – 12.06. 2018 roku – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu dnia 21.05.2019 r.

ze zmianami dokonanymi uchwałą nr 4/2019 Walnego Zgromadzenia Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu odbytego w dniach 29.05. – 04.06. 2019 roku – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu dnia 16.10.2019 r.

ze zmianami dokonanymi uchwałami nr 3/2022, 9/2022 i 10/2022 Walnego Zgromadzenia Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu na piśmie odbytego w dniu 28.05.2022 roku – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu dnia 15.06.2022 r.

**SPIS TREŚCI**

	<i>str.</i>
<b>I. Postanowienia ogólne</b>	3
<b>II. Członkowie</b>	5
<b>III. Prawa i obowiązki członków</b>	7
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
B. Wpisowe, udziały i wkłady, zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zwrotu wartości rynkowej lokalu	10
C. Tytuły prawne do lokali	14
D. Zamiana mieszkań	24
E. Używanie lokali	25
F. Opłaty za używanie lokali	25
<b>IV. Ustanie członkostwa i wystąpienie ze Spółdzielni</b>	29
<b>V. Garaże</b>	31
<b>VI. Przenoszenie własności lokali</b>	31
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	31
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lokalu po pracowni plastycznej lub garażu, w prawo odrębnej własności lokalu	32
C. Forma i koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu	33
<b>VII. Najem lokali spółdzielczych nieobjętych spółdzielczym prawem do lokalu</b>	33
<b>VIII. Zakładanie dla lokali ksiąg wieczystych</b>	34
<b>IX. Organy Spółdzielni</b>	34
A. Walne Zgromadzenie Członków	36
B. Rada Nadzorcza	43
C. Zarząd	47
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Osiedli	49
E. Rada Osiedla	51
<b>X. Gospodarka Spółdzielni</b>	53
<b>XI. Postanowienia przejściowe i końcowe</b>	55

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrady” w Poznaniu, zwana dalej „Spółdzielnią”.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Poznań.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej „Prawo Spółdzielcze”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej „Ustawą” i innych ustaw oraz statutu.
4. Spółdzielnia jest organizacją wieloosiedlową. Osiedla są jednostkami wewnętrznymi Spółdzielni wyodrębnionymi pod względem organizacyjnym i gospodarczym.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 3

Spółdzielnia może założyć związek rewizyjny lub przystąpić do związku rewizyjnego.

### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi polegającej na podejmowaniu wszelkich działań związanych z eksploatacją.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
  - 6) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 7) telewizja kablowa,
  - 8) działalność radiowa i telewizyjna,
  - 9) działalność telekomunikacyjna pozostała,

- 10) działalność detektywistyczna i ochroniarska
- 11) wytwarzanie, dystrybucja i handel energią elektryczną.

3. Przedmiot działalności określony w ust. 2 Spółdzielnia może realizować poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 5) nabywanie gruntów oraz wydzierżawianie gruntów będących jej własnością oraz będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 6) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży lub miejsc w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali użytkowych, w tym garaży,
- 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 9) prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej z realizacją celów Spółdzielni w tym Pogotowia Technicznego,
- 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej,
- 11) sprzedaż lokali mieszkalnych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 12) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 13) prowadzenie działalności związanej z funkcjonowaniem telewizji kablowej,
- 14) nadawanie programów telewizyjnych i produkcję filmów (w przypadku działalności radiowej i telewizyjnej),
- 15) oferowanie dostępu do Internetu (w przypadku działalności telekomunikacyjnej pozostałej),

- 16) kontrolowanie stanu (monitorowanie) za pomocą mechanicznych lub elektrycznych urządzeń ochronnych (w przypadku działalności detektywistycznej i ochroniarskiej).

## § 5

Spółdzielnia może tworzyć i przystępować do organizacji gospodarczych, stowarzyszeń, fundacji itp. dla realizacji celu określonego w § 4 ust. 1.

## II. CZŁONKOWIE

### § 6

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu **mieszkalnego lub garażu**;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu **mieszkalnego lub garażu**, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
  - 5) która jest byłym pracownikiem Spółdzielni - gospodarzem domu, któremu przysługuje lokal zamienny lub jest zatrudniony w Spółdzielni przez okres co najmniej 5 lat i zajmuje mieszkanie w związku z zatrudnieniem, a nadto w obu przypadkach zgromadził w wymaganej wysokości środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany; szczegółowe zasady ustanawiania praw do lokali mieszkalnych na rzecz w/w osób określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą; powyższe stosuje się odpowiednio do osób bliskich, które w chwili śmierci wspólnie zamieszkiwały z byłym pracownikiem Spółdzielni (osoby bliskie);
  - 6) która została skierowana przez Miasto Poznań, zakład pracy, z którym Spółdzielnię wiąże członkostwo lub umowa najmu, dom dziecka lub organizację działającą na rzecz sierot; w ramach zawartych umów ze Spółdzielnią;
  - 7) która zaadaptowała za zgodą Spółdzielni we własnym zakresie i na własny koszt pomieszczenie niemieszkalne na mieszkalne.
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 spółdzielczewłasnościowe **prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu oraz ekspektatywa** prawa 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. Dla realizacji roszczenia o przyjęcie w poczet Spółdzielni konieczne jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

#### § 7

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz złożenia pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez jedną z osób uprawnionych w terminie jednego roku począwszy od chwili wygaśnięcia prawa, chyba że decyzję w niniejszej sprawie podejmuje Sąd bądź Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami ustawy.

#### § 8

1. 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.
2. 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.
3. Do czasu rozstrzygnięcia do kogo należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności,

osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 9

1. W zakresie ustalonym postanowieniami Ustawy i statutu członkowi Spółdzielni przysługują:
  - 1) prawo ustanowienia na jego rzecz:
    - a) lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych,
  - 2) prawo do zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny,
  - 3) prawo modernizowania oraz wyposażenia i wykończenia lokalu według indywidualnych potrzeb, gustów i możliwości, na warunkach uzgodnionych ze Spółdzielnią,
  - 4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyjątkiem osób fizycznych nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 5) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 6) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia **Członków** i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia **Członków** oraz prawo uczestniczenia w nim,
  - 8) prawo do otrzymania bezpłatnie odpisu statutu i regulaminów,
  - 9) prawo do otrzymania odpłatnie kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych,
  - 10) prawo do otrzymania odpłatnie kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 11) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 12) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia **Członków** z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 13) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w statucie,
  - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 15) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,

## Statut Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu

- 16) prawo do ubiegania się o obniżenie opłat za lokale, w związku z brakiem świadczenia umownych usług związanych z użytkowaniem przydzielonego lokalu,
  - 17) prawo do żądania od Spółdzielni naprawienia szkody powstałej z jej winy,
  - 18) prawo do pisemnego uzyskiwania wyjaśnień w związku z zapytaniem na piśmie, kierowanymi do organów Spółdzielni,
  - 19) inne prawa określone w Prawie Spółdzielczym, w Ustawie i w statucie.
2. Do realizacji praw członków Spółdzielni zobowiązane są organy i administracja Spółdzielni.

### § 10

W zakresie ustalonym postanowieniami Ustawy i statutu członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) uiszczać regularnie i terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu bez odrębnego wzywania,
- 4) korzystać z lokalu i garażu zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię w terminie 14 dni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni lub innych zmianach mających wpływ na wysokość naliczanych opłat za używanie lokalu, a także informować Spółdzielnię o aktualnym adresie zamieszkania lub adresie do doręczeń. W przypadku zaniedbania obowiązku zawiadomienia Spółdzielni o zmianie adresu zamieszkania lub siedziby bądź adresu do doręczeń, pismo pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia na dzień zwrotu pisma. Koszty korespondencji wysyłanej listem poleconym na wskazany adres obciążać będą odbiorcę. Opłata płatna jest do 15 dnia każdego miesiąca, w ramach opłat za używanie lokalu,  
o których mowa w § 46 Statutu Spółdzielni, ma charakter zryczałtowany, a jej wysokość ustala Zarząd Spółdzielni,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości wniesionych udziałów, o ile zostały wniesione,
- 8) utrzymywać przyznany lokal w dobrym stanie technicznym w sposób zwyczajowo przyjęty, jeżeli zakresu tego utrzymania nie określa regulamin,

- 9) udostępnić lokal Spółdzielni dla przeprowadzenia przeglądów technicznych i niezbędnych napraw, konserwacji, remontów, przebudowy, modernizacji oraz dla dokonania odczytu urządzeń pomiarowych zużycia wody i energii cieplnej przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię,
- 10) naprawić szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni,
- 11) nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkającym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń.

## **A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### § 11

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. W razie nierozpatrzenia wniosku w terminie określonym w ust. 1 i 3 zobowiązany do tego organ niezwłocznie powiadomi wnioskodawcę o przyczynach opóźnienia i oznaczy nowy termin rozpatrzenia, nie dłuższy jednak niż 1 miesiąc.
5. **Od uchwały Rady Nadzorczej innej niż uchwała, o której mowa w ust. 3 powyżej** członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia **Członków** w ciągu miesiąca od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu **Członków**, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia **Członków** jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

8. Rada Nadzorcza i Zarząd może uchylić bądź zmienić własne decyzje, jeśli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające istotny wpływ na treść podjętej decyzji.
9. Zawiadomienia, wezwania, zaproszenia zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu mają moc prawną doręczenia.
10. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
11. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **B. Wpisowe, udziały i wkłady, zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zwrotu wartości rynkowej lokalu**

### **B1. Udziały i wpisowe**

#### § 12

Wypłata kwot należnych członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej z tytułu udziałów, następuje najpóźniej w terminie 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, o ile udziały zostały wniesione przed dniem 9 września 2017 roku.

### **B2. Wkłady – uwagi ogólne**

#### § 13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota, wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty budowy przypadające na dany lokal.
4. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład mieszkaniowy lub budowlany przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz termin dokonania wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.  
Osoby, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 5) mogą zawrzeć ze Spółdzielnią umowę dotyczącą przyrzeczenia ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego i wniesienia wkładu mieszkaniowego. Ustalona w tej umowie wysokość wkładu nie ulegnie podwyższeniu, gdy zadeklarowany termin wpłaty nie przekroczy 10 lat od daty jej zawarcia.  
Jeśli w chwili ustanowienia prawa do lokalu wysokość wkładu będzie korzystniejsza dla zainteresowanego, wówczas ulegnie on obniżeniu. Osoby te wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości wartości rynkowej lokalu pomniejszonej o procent umorzenia kosztu budowy przez Skarb Państwa dla danej nieruchomości w latach ubiegłych.
6. Zasady dotyczące rozliczenia wkładów budowlanych na lokale mieszkalne, stosuje się odpowiednio do garaży nabytych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu.

#### § 14

Decyzje Zarządu w sprawie określania wkładu mieszkaniowego, budowlanego powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.

### **B3. Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasady ich rozliczania**

#### § 15

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z zawartą umową.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy, o którym mowa w §13 ust 1.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie,

w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### **B4. Zasady wnoszenia i zwrotu wartości rynkowej**

##### § 16

1. Rozliczenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię

w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

5. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.
6. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.
7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 17

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część przypadającą na dany lokal zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za używanie lokalu i innych zobowiązań, a także koszty określenia wartości lokalu. Jeżeli lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu (realizacja roszczeń osób bliskich) w rozliczeniu nie uwzględnia się długu obciążającego byłego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. **Opróżnienie lokalu powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa do lokalu.**
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu po dokonaniu potrąceń wskazanych w pkt 2 jest jego opróżnienie.

#### § 18

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w **ust. 2**, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia

uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.
4. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką, prawo to nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa do lokalu po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 19

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia, opuszczenia i zdania Spółdzielni lokalu mieszkalnego przez osobę uprawnioną oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niej wywodzą.
2. Wypłata kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu należnej osobie uprawnionej, jej spadkobiercom lub prawnym następcom osoby prawnej, powinna być dokonana z tytułu wkładu mieszkaniowego i wartości własnościowego prawa do lokalu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia zbycia lokalu w drodze przetargu.
3. Spółdzielnia potrąca z kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu jej roszczenia wzajemne wobec osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają członka Spółdzielni lub inną osobę zainteresowaną ustaleniem wartości lokalu.

#### **C. Tytuły prawne do lokali**

#### § 20

1. Tytułami prawnymi do lokalu w zależności od sposobu finansowania i złożonego wniosku są:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu po pracowni plastycznej, garażu lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) odrębna własność lokalu mieszkalnego, lokalu po pracowni plastycznej, garażu lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych,
  - 4) najem lokalu.
2. Osobie prawnej nie może przysługiwać lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  3. Prawa do lokali mogą być ustanowione na rzecz osób spełniających wymogi, o których mowa w § 6 oraz mogą przysługiwać osobom, na rzecz których przeniesione zostało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub własność lokalu.

### **C1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### § 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa winna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione na rzecz jednej osoby lub małżonków.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### § 22

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 46.

#### § 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadku prawomocnego orzeczenia Sądu, jeżeli podstawą wydania wyroku były:

- 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 46, za okres co najmniej 6 miesięcy;
  - 2) rażące lub uporczywe **wykraczanie** osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. 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.
  3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem realizacji roszczeń osób bliskich bądź osób które spłaciły zadłużenie, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w: prasie lokalnej, WTVK oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Szczegółowe warunki przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
  4. Spółdzielnia nie ogłasza przetargu i nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
    - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku ze spłatą zadłużenia w Spółdzielni;
    - 2) osoba bliska zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
  5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
  6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal:
    - 1) część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy;
    - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal w przypadku skorzystania ze środków publicznych przez Spółdzielnię;
    - 3) kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 46;
    - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

7. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 4, jest opróżnienie lokalu. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy oraz do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
8. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
9. Przepis ust.7 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub prawomocnego orzeczeniu Sądu o wygaśnięciu tego prawa roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
11. Umowy, o których mowa w ust. 8, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
12. Dla zachowania roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
13. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio z byłymi małżonkami lub z jednym z nich albo 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 § 46.
14. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
15. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, w związku z realizacją roszczeń osób bliskich bądź osób które spłaciły zadłużenie, 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. W takiej sytuacji, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) 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.

16. W przypadku, o którym mowa w ust. 15 pkt 1) z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 46, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

17. 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. 15, 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.

#### § 24

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta winna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Umowa powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, po jego wybudowaniu.
4. Umowa powinna nadto zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków określonych w umowie, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali, wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłyby poważnie utrudnione.
7. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
8. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## § 25

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości 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.
3. 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 § 46.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której prawo wygasło.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 23.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

## **C2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### § 26

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem regulacji §§ 7 i 8. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

### § 27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do części lokalu mieszkalnego jest możliwe, jeśli część ta spełnia wymagania odrębnego lokalu.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
7. Jeżeli uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali

lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej, może w trybie procesu zażądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

#### § 28

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje odrębna własność do lokalu.

#### § 29

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

### **C3. Odrębna własność lokalu**

#### § 30

Odrębną własność lokalu można ustanowić:

- 1) w drodze umowy,
- 2) w drodze jednostronnej czynności prawnej właścicieli nieruchomości,
- 3) w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

#### § 31

Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, o której mowa wyżej, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto winna zawierać:

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

#### § 32

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 31, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część. W przypadku kolejnego zbycia ekspektatywy, zbywca zawiadamia Spółdzielnię o tym fakcie. Przepis § 40 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 33

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

#### § 34

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Do powstania własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 35

1. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:
  - 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
  - 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
2. Współwłaściciele mogą w umowie także określić sposób zarządu nieruchomością wspólną.

#### § 36

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

#### § 37

1. Spółdzielnia może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej dokonanej pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.
2. Treść jednostronnej czynności prawnej powinna zawierać elementy umowy o ustanowieniu odrębnej własności, o której mowa w § 35.

3. Przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### § 38

1. Ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić także w drodze sądowego postępowania:
  - 1) o zniesienie współwłasności,
  - 2) o dział spadku,
  - 3) o podział majątku wspólnego małżonków.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 orzeczenie sądu zastępuje akt notarialny umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości w przypadku, gdy właściciel lokalu, wobec którego ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu, zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, może wystąpić z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

#### § 39

Do ustanowienia odrębnej własności lokali w zakresie nieuregulowanym postanowieniami statutu mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

#### § 40

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **D. Zamiana mieszkań**

#### § 41

Spółdzielnia na wniosek członka może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.

#### § 42

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może następować w następujących formach:

- 1) zamiana cywilna,
- 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności. Umowa wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza polega na umożliwieniu członkom dokonania zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale niestanowiące własności Spółdzielni.

#### § 43

1. Zamiana lokalu między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajmowanego.

### **E. Używanie lokali**

#### § 44

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.
2. Osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub własność odrębna lokalu, może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne użytkowanie bez zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba ta obowiązana jest do pisemnego powiadomienia o niej Spółdzielni.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

#### § 45

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

### **F. Opłaty za używanie lokali**

#### § 46

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania

nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 7 oraz § 48.

2. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 3 obejmują w szczególności: koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu odpadów, eksploatacji dźwigów, domofonów, podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, koszty zarządzania nieruchomością, odpisy na wyodrębniony fundusz remontowy oraz koszty ubezpieczenia majątkowego, a ponadto mogą obejmować koszty ochrony i monitoringu.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani wносить opłaty do Spółdzielni na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 7 i § 48. 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.
6. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązani są wносить opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za korzystanie z telewizji kablowej lub innych usług telekomunikacyjnych jej użytkownicy, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni, wnoszą opłaty eksploatacyjne, których wysokość uchwała Rada Nadzorcza dla Winogradzkiej Telewizji Kablowej. Inni użytkownicy telewizji kablowej wnoszą odpowiednie opłaty na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

#### § 47

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 46 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej, z uwzględnieniem różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat za użytkowanie lokali, zwiększającej odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.  
Jednostki rozliczeniowe opłat stanowią:
  - 1) powierzchnia użytkowa lokalu,
  - 2) liczba osób zamieszkujących dany lokal,
  - 3) wskazania urządzeń pomiarowych,
  - 4) lokal,
  - 5) udział w nieruchomości.
2. Za opłaty, o których mowa w § 46 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ogranicza się do wysokości opłat za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, kosztów dostawy ciepła do lokali oraz zasady ustalania opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej.

§ 49

Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego zobowiązane są płacić odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 50

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51

1. Opłaty, o których mowa w § 46 i § 49 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca bez oddzielnego wezwania.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osobie posiadającej do niego tytuł prawny, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu i postawienia do dyspozycji Spółdzielni lub przekazania go innej osobie na podstawie czynności cywilno-prawnych.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki za opóźnienie.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 46 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku opłat zależnych od Spółdzielni, termin ten wynosi nie mniej niż 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Członkowie Spółdzielni oraz niebędący członkami Spółdzielni właściciele i osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

#### **IV. USTANIE CZŁONKOSTWA I WYSTĄPIENIE ZE SPÓŁDZIELNI**

##### § 52

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, z osobą, która ubiegała się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu;
- 7) wypowiedzenia za trzymiesięcznym okresem przez osobę posiadającą prawo odrębnej własności.

##### § 53

Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach gdy:

- 1) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 2) w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu.

##### § 54

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 tej spółdzielni.

##### § 55

Przepis § 54 stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 56

1. Członkowi Spółdzielni posiadającemu prawo odrębnej własności przysługuje prawo wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące.
4. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą upływu okresu wypowiedzenia dokonanego przez osobę posiadającą prawo odrębnej własności.

§ 57

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków spółdzielni.
2. Rejestr członków zawiera:
  - 1) ich imiona i nazwiska (w odniesieniu do osób będących osobami prawnymi – ich nazwę);
  - 2) miejsce zamieszkania (w odniesieniu do osób będących osobami prawnymi – ich siedzibę);
  - 3) datę urodzenia;
  - 4) nr PESEL;
  - 5) numer telefonu;
  - 6) stan cywilny;
  - 7) status członka;
  - 8) płeć;
  - 9) NIP;
  - 10) Imię matki i ojca;
  - 11) Numer rejestru;
  - 12) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów;
  - 13) wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne;
  - 14) datę przyjęcia w poczet członków;
  - 15) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania;
  - 16) dane dotyczące lokalu: powierzchnię, piętro, informacje o istnieniu hipoteki, informacje o założeniu księgi wieczystej, tytuł prawny do lokalu, rodzaj lokalu, historia przekształceń tytułu prawnego do lokalu;
  - 17) informacje o lokatorach: imię i nazwisko, numer PESEL;
  - 18) inne dane przewidziane w Statucie.
3. Rejestr członków może być prowadzony w formie elektronicznej.

§ 58

Wpisu lub wykreślenia z rejestru członków dokonuje Zarząd Spółdzielni zawiadamiając na piśmie osobę, której ten wpis dotyczy.

§ 59

Członka Spółdzielni – osobę fizyczną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem na dzień, w którym nastąpił jej zgon lub zbycie prawa do lokalu.

§ 60

Członka Spółdzielni – osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni, ze skutkiem na dzień jego wykreślenia z właściwego rejestru osób prawnych lub zbycia prawa do lokalu.

**V. GARAŻE**

§ 61

1. Spółdzielnia może wynajmować garaże lub ustanawiać odrębną własność garaży zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Ustanowienia prawa do garażu zwolnionego dokonuje Zarząd Spółdzielni na rzecz członków według kolejności wpisu w rejestrze potrzeb garażowych. Poza kolejnością mogą otrzymać garaż osoby użytkujące pojazd mechaniczny w związku z inwalidztwem narządów ruchu.
3. W przypadku budowy nowych garaży Spółdzielnia zawiera umowę o jego budowę. Umowa ta winna być zawarta w formie pisemnej i uwzględniać postanowienia określone w § 31 statutu.

§ 62

Osoba, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub prawo odrębnej własności garażu może garaż wynająć albo oddać w bezpłatne używanie informując o tym Spółdzielnię.

§ 63

Postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

**VI. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

- A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

§ 64

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającego na ten lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym także części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.
3. Jeśli lokatorskie prawo do lokalu przysługuje obojgu małżonkom, przekształcenie następuje na ich zgodny wniosek.
4. Wpłaty, o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 3 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
5. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

**B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu po pracowni plastycznej lub garażu, w prawo odrębnej własności lokalu**

§ 65

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
  - 1) spłaty przypadającej na jej lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 46 statutu.
2. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu,

przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nią spłat, o których mowa w ust. 1.

3. Spłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, wyliczone przez Spółdzielnię, osoba wymieniona w § 65 obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nieprzekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia jej o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### **C. Forma i koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu**

#### **§ 66**

1. Przeniesienie własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności oraz wpisu do księgi wieczystej.
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność oraz koszty, o których mowa w ust. 2, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności garażu zgodnie z § 65 ust. 2.

## **VII. NAJEM LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH NIEOBJĘTYCH SPÓŁDZIELCZYM PRAWEM DO LOKALU**

#### **§ 67**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni lub ich osobom bliskim wspólnie z nimi zamieszkałymi, a także osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. O ile oferty Spółdzielni nie zostaną przyjęte przez jej członków, Zarząd przedkłada je innym osobom.
5. Wyboru ofert dokonuje Zarząd Spółdzielni.
6. Tryb i szczegółowe zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oraz ustalania wysokości czynszu, w tym także dla obecnych lub byłych gospodarzy domów, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 68

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Najemców lokali użytkowych wyłania Rada Osiedla, przy czym wysokość czynszu ustalana jest na zasadach rynkowych.

**VIII. ZAKŁADANIE DLA LOKALI KSIĄG WIECZYSTYCH**

§ 69

1. Dla ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego prawa do garażu mogą być, a dla lokali stanowiących odrębną własność są zakładane księgi wieczyste w ramach przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.
2. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w prawo odrębnej własności księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.

**IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

§ 70

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2), 3), 4) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw.
4. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy czym liczba wybranych nie może przekraczać liczby mandatów. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów, mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej bądź Rad Osiedli przeprowadza

się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu **Członków**. Za wybranych do Rady Nadzorczej uważa się 12 kandydatów: 3 kandydatów z osiedla Przyjaźni, 3 kandydatów z osiedla Wichrowe Wzgórze, 2 kandydatów z osiedla Zwycięstwa, 2 kandydatów z osiedla Kosmonautów, 2 kandydatów z osiedla Pod Lipami, którzy uzyskali największą liczbę głosów. Za wybranych do Rad Osiedli uważa się po 11 kandydatów, którzy otrzymali największą liczbę głosów oddanych przez członków posiadających tytuły prawne do lokali na danym osiedlu w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia **Członków**.

5. Wybory do organów samorządowych przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. Głosujący stawia znak X przy nazwisku kandydata, na którego głosuje. Głos jest nieważny, gdy zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd lub karta wyborcza jest przekreślona. Liczba osób wybranych do danego organu Spółdzielni nie może przekroczyć liczby członków organu określonej w statucie.
6. Głosowanie oraz wybory do organów Spółdzielni mogą być prowadzone za pomocą urządzeń elektronicznych. Każdorazowo przed Walnym Zgromadzeniem **Członków** Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o wyborze sposobu głosowania.

#### § 71

1. Decyzje, wnioski, opinie i oceny organów Spółdzielni podejmowane są w formie uchwał.
2. Za podjęte uznaje się uchwały, które uzyskały zwykłą większość głosów oddanych za nimi, a w przypadkach określonych w statucie większość kwalifikowaną.
3. W razie równej liczby głosów za i przeciw przeprowadza się w danej sprawie ponowne głosowanie.

#### § 72

1. Członkom organów Spółdzielni wymienionym w § 70 ust. 1 pkt 2 i 4 za udział w posiedzeniach plenarnych, posiedzeniach prezydium i komisjach tych organów przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:
  - 1) dla członków Rady Nadzorczej:
    - a) przewodniczący 70 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
    - b) z-ca przewodniczącego, sekretarz, przewodniczący komisji 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
    - c) pozostali członkowie 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę,

- 2) dla członków Rady Osiedla:
  - a) przewodniczący 55 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - b) z-ca przewodniczącego, sekretarz, przewodniczący komisji 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - c) pozostali członkowie 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. W przypadku nieobecności na posiedzeniu organu oraz komisjach tych organów, wynagrodzenie ulega obniżeniu o część proporcjonalną do ilości posiedzeń w danym miesiącu, w których zobowiązany był uczestniczyć członek organu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organów nie odbywa się, to wynagrodzenie nie przysługuje.

#### **A. Walne Zgromadzenie Członków**

##### § 73

1. Walne Zgromadzenie **Członków** Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu **Członków** osobiście bądź przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia **Członków**. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia **Członków**. Każdemu członkowi Spółdzielni przysługuje jeden głos.
3. **W przypadku reprezentowania Członka Spółdzielni przez Pełnomocnika, pełnomocnictwo składa udzielający pełnomocnictwa lub Pełnomocnik w siedzibie Zarządu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu najpóźniej na dwa dni robocze przed częścią Walnego Zgromadzenia Członków, w którym Pełnomocnik będzie brał udział.**
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu **Członków** przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może zostać wybrany jako członek Rady Nadzorczej bądź członek Zarządu.
5. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni obowiązane są uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu **Członków** w pełnym składzie.

##### § 74

1. Walne Zgromadzenie **Członków** podzielone jest na części odpowiadające poszczególnym osiedlom lub mniejszym obszarom niż osiedle.
2. W obradach Walnego Zgromadzenia **Członków** mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd,

przedstawiciele Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Walne Zgromadzenie **Członków** otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany przez Radę jej członek, który sprawdza i informuje o tym czy Walne Zgromadzenie **Członków** zostało zwołane zgodnie ze statutem i czy jest ono zdolne do podejmowania uchwał, po czym zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia **Członków** w głosowaniu jawnym.
4. Prezydium Walnego Zgromadzenia **Członków** składa się z przewodniczącego, jego zastępcy i sekretarza. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia **Członków** lub jego zastępca prowadzi Zebranie zgodnie z ustalonym porządkiem obrad i czuwa nad jego zgodnością ze statutem.
6. Sekretarz Walnego Zgromadzenia **Członków** czuwa nad prawidłowym sporządzeniem protokołu z Walnego Zgromadzenia **Członków**, nad wszelkimi dokumentami i uchwałami oraz wykonuje inne zadania zlecone przez przewodniczącego lub jego zastępcę.
7. Wykładnia postanowień niniejszego statutu dotycząca trybu obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie **Członków** należy do Prezydium. Przy ustalaniu takiej wykładni, w przypadku równej liczby głosów członków Prezydium za i przeciw, decyduje głos przewodniczącego Walnego Zgromadzenia **Członków**.
8. Zgromadzenie wybiera z grona członków:
  - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie nie mniejszym niż 3 osobowym, której zadaniem jest:
    - a) ustalenie liczby członków uczestniczących w Zebraniu, zbadanie ważności ich mandatów oraz stwierdzenie prawomocności obrad i zdolności do podejmowania uchwał,
    - b) techniczne przeprowadzenie głosowań,
    - c) obliczenie i ogłoszenie wyników głosowania,
  - 2) Komisję Wnioskową w składzie nie mniejszym niż 3 osobowym dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym, zgłoszonych podczas Walnego Zgromadzenia **Członków** wniosków, ich uporządkowania i ewentualnej korekty redakcyjnej oraz przedłożenia ich odpowiednim organom Spółdzielni,
  - 3) Komisję Statutową w składzie nie mniejszym niż 3 osobowym, o ile w porządku obrad przewidziane jest uchwalenie zmian statutu,
  - 4) inne komisje lub zespoły robocze w miarę potrzeb.

9. W skład Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie może wchodzić osoba kandydująca w wyborach.
10. Każda komisja lub zespół wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
11. Ustalenia komisji lub zespołu zapadają zwykłą większością głosów, przy czym członek komisji lub zespołu ma prawo zgłosić do protokołu z czynności komisji lub zespołu uzasadnione zdanie odrębne, z prawem przedstawienia swojego stanowiska Walnemu Zgromadzeniu **Członków**.
12. Z czynności komisji lub zespołu sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji. Przewodniczący komisji lub zespołu albo ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu **Członków** sprawozdanie z dokonanych czynności i przedstawiają wnioski. Protokół komisji lub zespołu wraz z załącznikami przekazuje się sekretarzowi Walnego Zgromadzenia **Członków**.
13. Po przedstawieniu przez referenta sprawy zamieszczonej w określonym punkcie porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia **Członków** otwiera dyskusję udzielając głosu członkom w kolejności zgłoszeń. Udział w dyskusji zgłasza się podając imię, nazwisko i adres.
14. Za zgodą większości członków dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
15. Każdy mówca może przemawiać w tej samej sprawie najwyżej dwukrotnie, przy czym Walne Zgromadzenie **Członków** może ograniczyć czas trwania pierwszego przemówienia do 5 minut, a drugiego do 3 minut.
16. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia **Członków** może mówcy odebrać głos, jeżeli nie zastosuje się do uwag przewodniczącego, iż odbiega od tematu lub przekracza czas przewidziany dla mówcy.
17. Poza kolejnością udziela się głosu członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz osobom zaproszonym.
18. Poza kolejnością przewodniczący udziela także głosu w sprawach formalnych, za które uważa się wnioski dotyczące w szczególności:
  - 1) głosowania bez dyskusji,
  - 2) przerwania dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy dyskutantów,
  - 4) ograniczenia czasu przemówień,
  - 5) przekazania sprawy odpowiedniej komisji lub zespołowi,
  - 6) zarządzenia przerwy w obradach,
  - 7) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
19. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za wnioskiem, a drugi przeciw.
20. Po wyczerpaniu wszystkich punktów porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia **Członków** ogłasza zamknięcie obrad.

21. Protokół Walnego Zgromadzenia **Członków** powinien zawierać datę posiedzenia, liczbę obecnych członków, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść podjętych uchwał i żądań. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres określony odrębnymi przepisami.
22. Przy głosowaniu w sprawie uchwał i żądań oraz w głosowaniach należy podać w protokole liczbę głosujących za, liczbę głosujących przeciw.
23. Członkom Spółdzielni przysługuje prawo składania wniosków, zgodnie z podanym porządkiem obrad. Wnioski ewidencjonowane są w protokole obrad.
24. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio w przypadku obrad Walnego Zgromadzenia **Członków** Spółdzielni podzielonego na części. Liczbę głosów oddaną za każdą uchwałą i przeciw uchwale przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia **Członków** ustalają przewodniczący Komisji Mandatowo – Skrutacyjnych lub ich z-cy wybrani na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia **Członków** w terminie 2 dni roboczych po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia **Członków**. Z przedmiotowej czynności sporządzany jest protokół podpisany przez wszystkie uczestniczące w czynnościach osoby. Protokół Walnego Zgromadzenia **Członków** składa się z protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia **Członków** oraz z protokołu określającego liczbę oddanych głosów za i przeciw każdej uchwale. Uchwały Walnego Zgromadzenia **Członków** dla swojej ważności winny być podpisane przynajmniej przez jednego z przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia **Członków** bądź jego zastępcę oraz przez jednego z sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia **Członków**. Protokoły udostępniane będą w biurze Zarządu i administracjach osiedli.

## § 75

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia **Członków** należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanych uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz rozwiązania lub likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego,
- 11) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej, Rady Osiedla oraz delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, spośród członków Spółdzielni na okres ich kadencji w głosowaniu tajnym,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich oraz decyzji w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz uchwalanie zasad funkcjonowania i gospodarki finansowej tych osiedli.

#### § 76

1. Walne Zgromadzenie **Członków** zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie **Członków** na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia **Członków**, o którym mowa w ust. 2 powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie **Członków** na żądanie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 5 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia **Członków** lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać:
  - 1) Zarząd,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Rady Osiedli,
  - 4) członkowie.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w administracji poszczególnych osiedli oraz w biurze Zarządu, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia **Członków** lub jego pierwszej części.

6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5 w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia **Członków** lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków, **z podaniem imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania**.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem **Członków** lub jego pierwszą częścią.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia **Członków** projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia **Członków**, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 77

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia **Członków** lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia **Członków** lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienie o terminie Walnego Zgromadzenia **Członków** doręcza się poprzez jego umieszczenie w skrzynce pocztowej należącej do członka Spółdzielni, znajdującej się w zasobach lokalowych Spółdzielni.

#### § 78

1. Walne Zgromadzenie **Członków** może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie **Członków** może zdjąć z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia **Członków**, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.  
W przypadku Walnego Zgromadzenia **Członków** odbywającego się w częściach możliwa jest wyłącznie zmiana kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie **Członków** jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków, zasada ta dotyczy również każdej z części Walnego Zgromadzenia **Członków**.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia **Członków** stanowiące:
  - 1) o zmianie statutu Spółdzielni oraz o łączeniu się Spółdzielni, jej podziału albo przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni wymagają większości 2/3 oddanych głosów,
  - 2) o likwidacji Spółdzielni wymagają większości  $\frac{3}{4}$  oddanych głosów.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu **Członków** odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej, Rady Osiedla oraz delegatów do związku rewizyjnego.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia **Członków**, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu **Członków**.
8. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia **Członków**, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, a w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Walne Zgromadzenie **Członków** podejmuje uchwałę bez względu na liczbę osób uprawnionych uczestniczących w głosowaniu.

§ 79

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia **Członków** obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z Ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia **Członków** może wytoczyć każdy członek Spółdzielni lub Zarząd. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia **Członków** bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## **B. Rada Nadzorcza**

### § 80

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 81

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. Okres kadencji rozpoczyna się od dnia pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej, które winno być zwołane w terminie 7 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia **Członków** i kończy się w przeddzień pierwszego posiedzenia nowej Rady.
4. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani przez Walne Zgromadzenie **Członków** spośród członków Spółdzielni. Prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Kandydat do Rady Nadzorczej winien uzyskać poparcie co najmniej 10 członków Spółdzielni potwierdzone podpisem na liście i podaniem nr PESEL. Imię i nazwisko kandydata wraz z listą winno być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem **Członków**. Osoba zgłaszająca kandydata do Rady Nadzorczej winna przedłożyć jego pisemną zgodę.
5. Na podstawie zgłoszeń kandydatów Zarząd przygotowuje karty wyborcze sporządzone alfabetycznie.
6. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić osoba niezamieszkała w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, a także będąca kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu oraz osoby pozostające z pracownikami bądź członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Osoba kandydująca do Rady

Nadzorczej składa stosowne oświadczenie. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji w trakcie trwania kadencji, mandat członka Rady Nadzorczej wygasa.

7. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być więcej niż przez dwie kolejne kadencje. Ponowny wybór może nastąpić po przerwie co najmniej jednej kadencji.
8. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

#### § 82

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia **Członków**,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) powołania członka Rady Nadzorczej w skład Zarządu Spółdzielni,
  - 5) nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie **Członków** dokonuje wyboru, do końca kadencji, innego członka Rady Nadzorczej, gdy nie będzie możliwości zastosowania § 95.

#### § 83

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej poza sprawami wymienionymi w innych przepisach statutu należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej Spółdzielni w oparciu o plany osiedli uchwalone przez Rady Osiedli. Uchwalanie planów kosztów administracji ogólnej po uprzednim zasięgnięciu opinii Rad Osiedli,
  - 2) kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społecznych i gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, z uwzględnieniem struktur organizacyjnych osiedli uchwalonych przez Rady Osiedli,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu **Członków** sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu działania Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad przejmowania w administrację majątku niestanowiącego własności Spółdzielni,
- 11) uchwalanie regulaminów przewidzianych w statucie, po zasięgnięciu opinii Rad Osiedli,
- 12) umarzanie należności Spółdzielni przekraczających kompetencje Zarządu według zasad określonych odrębnie,
- 13) zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia **Członków** oraz sposobu podziału Walnego Zgromadzenia **Członków** na poszczególne części,
- 14) wybieranie oraz odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, nawiązywanie z nimi stosunków pracy, ustalanie zakresów czynności, wynagrodzeń, nagród oraz nakładanie kar na członków Zarządu,
- 15) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli i koordynowanie działalności nadzorczo-kontrolnych Rad Osiedli,
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 17) zawieszanie lub uchylanie uchwał podejmowanych przez Radę Osiedla niezgodnych z powszechnie obowiązującym prawem, statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia **Członków** i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej powzięcia, zawieszenie uchwał może nastąpić do czasu ich uchylenia,
- 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia **Członków** w warunkach określonych w statucie (§ 76 ust. 4),
- 19) uchwalanie regulaminu zasad i trybu przeprowadzania referendum wśród członków w sprawach nienaruszających kompetencji statutowych organów Spółdzielni,

- 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 21) uchwalanie regulaminu działania telewizji kablowej i Pogotowia Technicznego,
  - 22) ustalanie zasad rozliczania inwestycji,
  - 23) występowanie do Zarządu z wnioskiem o sprzedaż lokalu w trybie art. 16 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu **Członków**.

#### § 84

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego Rady, jego zastępcę oraz sekretarza, a następnie przewodniczących stałych komisji Rady.
2. Wyborów na funkcje wymienione w ust. 1 dokonuje się zgodnie z regulaminem działania Rady Nadzorczej.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz stanowią Prezydium Rady Nadzorczej.
4. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

#### § 85

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się zwołuje senior nowo wybranej Rady Nadzorczej nie później niż 7 dni od odbycia Walnego Zgromadzenia **Członków**.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek ¼ członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i jej komisji mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć przewodniczący Rad Osiedli, a członkowie Rady Nadzorczej z danego osiedla mają prawo uczestniczyć w posiedzeniach Rady Osiedla.

§ 86

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisje stałe lub czasowe składające się z członków Rady Nadzorczej.
2. W pracach komisji z głosem doradczym mogą w razie potrzeby uczestniczyć zaproszeni przez przewodniczącego członkowie odpowiednich komisji rad osiedlowych oraz za zgodą przewodniczącego Rady Nadzorczej – inne osoby, których wiedza i doświadczenie specjalistyczne mogą być przydatne przy rozpatrywaniu problemów Spółdzielni.

§ 87

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zakres działania komisji stałych oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie **Członków**.

**C. Zarząd**

§ 88

1. Zarząd składa się z od 1 do 3 osób.
2. Członków Zarządu, w tym osobno prezesa i jego **zastępców** wybiera Rada Nadzorcza.
3. Członkiem Zarządu może być osoba posiadająca wyższe wykształcenie oraz co najmniej 5 letnią praktykę na stanowisku kierowniczym – przydatne w spółdzielni mieszkaniowej.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie **Członków** może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 78 ust. 1).
6. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. W razie odwołania członka Zarządu, prawo rozwiązania stosunku pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
8. Członek Zarządu nie może być członkiem Rady Nadzorczej ani członkiem Rady Osiedla.

§ 89

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin działania Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 90

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Prezes Zarządu organizuje i koordynuje pracę Zarządu.
2. Zarząd jest pracodawcą w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji oraz nadzorowanie ich wykonania w zakresie niezastrzeżonym w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) zawieranie umów o budowę lokali, umów o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu, umów o przeniesienie własności lokalu, umów o dzierżawę gruntów, a także umów najmu lokalu oraz umów o korzystanie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
  - 2) zawieranie umów o budownictwo z organami administracji rządowej i samorządowej po uprzedniej zgodzie Rady Nadzorczej,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności gospodarczej i kulturalnej w oparciu o plany gospodarcze osiedli,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, technicznych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie Członków, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej i właściwej Rady Osiedla z zastrzeżeniem art. 6 ust. 4 Ustawy,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) występowanie do Sądu z pozwem o wygaszenie spółdzielczych praw do lokali,
  - 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych nie zastrzeżonych do decyzji innych organów Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii właściwej Rady Osiedla,

- 12) umarzanie należności Spółdzielni oraz spisywanie w straty Spółdzielni do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą, po zasięgnięciu opinii właściwej Rady Osiedla,
  - 13) rozkładanie spłaty należności Spółdzielni na raty,
  - 14) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbiorów robót i innych według zasad wypracowanych wspólnie z Radami Osiedli,
  - 15) rozpatrywanie zaleceń polustracyjnych oraz z innych kontroli, a także ustalanie sposobu i środków ich wykonania,
  - 16) rozpatrywanie skarg i wniosków,
  - 17) uchwalanie regulaminów i podejmowanie uchwał w sprawach wewnątrzorganizacyjnych,
  - 18) decydowanie w innych sprawach, gdy ustawa lub statut wymagają uchwały Zarządu,
  - 19) uchwalanie regulaminu w sprawie parkowania pojazdów mechanicznych na terenie Spółdzielni.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu **Członków**.

#### § 91

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek i pełnomocnik w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
2. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 92

Zarząd, z którego członkami nie nawiązano stosunku pracy, ma prawo:

- 1) do wynagrodzenia określonego ryczałtowo przez Radę Nadzorczą,
- 2) zatrudnić kierownika Spółdzielni ustanawiając dla niego zakres czynności i udzielając stosownego pełnomocnictwa – po uprzedniej zgodzie Rady Nadzorczej.

### **D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Osiedli**

#### § 93

1. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie w podmiotach gospodarczych

prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady, w takim wypadku Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

2. Dla podjęcia decyzji o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu, powinno być zwołane w terminie 2 miesięcy Walne Zgromadzenie **Członków**.
3. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniedbania, przez którego Spółdzielnia poniosła stratę, odpowiada za nie osobiście.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy. W przypadkach określonych w ustawie Prawo Spółdzielcze ponoszą oni również odpowiedzialność karną.
5. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 94

1. Nie można być jednocześnie członkiem: Rady Nadzorczej i Zarządu, Rady Nadzorczej i Rady Osiedla, Zarządu i Rady Osiedla.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Na ten okres osoba ta zostaje zawieszona w prawach członka Rady Nadzorczej.
3. Nie można jednocześnie kandydować do Rady Osiedla i Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu. Zgłoszenie swojej kandydatury do jednego z tych organów w trybie przewidzianym w Statucie powoduje utratę możliwości zgłoszenia kandydatury do drugiego z organów. W przypadku zgłoszenia kandydatury do obu organów, kandydat jest zobowiązany najpóźniej na 10 dni przed Walnym Zgromadzeniem **Członków** złożyć pisemne oświadczenie w Zarządzie Spółdzielni, o wskazaniu organu, do którego będzie kandydował, pod rygorem utraty prawa kandydowania do obu organów.

#### § 95

W razie wygaśnięcia mandatu, członka Rady Nadzorczej lub członka Rady Osiedla przed upływem kadencji, w jego miejsce **wstępuje** do końca kadencji członek, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów o wyborze decyduje losowanie przeprowadzone przez Radę Nadzorczą, która również określa jego zasady.

## E. Rada Osiedla

### § 96

1. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata.
2. Rada Osiedla decyduje o istotnych sprawach osiedla oraz sprawuje kontrolę i nadzór nad funkcjonowaniem administracji osiedla.
3. Rada Osiedla składa się z 11 członków Spółdzielni, zamieszkałych na danym osiedlu, wybranych przez członków posiadających tytuły prawne do lokali na danym osiedlu w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia **Członków**, na okres kadencji, która rozpoczyna się od dnia pierwszego posiedzenia Rady Osiedla, które winno być zwołane w terminie 7 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia **Członków** i kończy się w przeddzień pierwszego posiedzenia nowej Rady.
4. Walne Zgromadzenie **Członków** spośród członków Spółdzielni wybiera członków Rad Osiedli. Prawo zgłaszania kandydatów do Rady Osiedla przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Kandydat do Rady Osiedla winien uzyskać poparcie co najmniej 10 członków Spółdzielni potwierdzone podpisem na liście i podaniem nr PESEL. Imię i nazwisko kandydata wraz z listą winno być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem **Członków**. Osoba zgłaszająca kandydata do Rady Osiedla winna przedłożyć jego pisemną zgodę.
5. Na podstawie zgłoszeń kandydatów Zarząd przygotowuje karty wyborcze sporządzone alfabetycznie.

### § 97

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla bądź powołania członka Rady w skład Zarządu Spółdzielni.
3. Członek Rady Osiedla, o ile nie wywiązuje się ze swych obowiązków, może być odwołany przez organ, który dokonał jego wyboru, przed upływem kadencji kwalifikowaną większością 2/3 głosów, po uprzednim zawiadomieniu o zamiarze odwołania.
4. Członkiem Rady Osiedla nie można być więcej niż przez dwie kolejne kadencje. Ponowny wybór może nastąpić po przerwie co najmniej jednej kadencji.
5. Członkiem Rady Osiedla nie może być osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Osiedla jest nieważna.

6. W skład Rady Osiedla nie może wchodzić osoba niezamieszkała w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na terenie danego osiedla, a także będąca kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu oraz osoby pozostające z pracownikami bądź członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Osoba kandydująca do Rady Osiedla składa stosowne oświadczenie. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji w trakcie trwania kadencji, mandat członka Rady Osiedla wygasa.

## § 98

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej osiedla,
- 2) wytyczanie i opiniowanie kierunków i koordynowanie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej na terenie osiedla: sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społeczno-kulturalnych, boiskami, placami gier i zabaw oraz miejsc wypoczynku i rekreacji na terenie osiedla,
- 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej osiedla,
- 4) rozpatrywanie odwołań od decyzji kierownika osiedla skierowanych do Rady Osiedla oraz opiniowanie odwołań od decyzji kierownika osiedla rozpatrywanych przez Zarząd,
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność administracji osiedla,
- 6) zgłaszanie do Zarządu wniosków i opinii w sprawie zamiany mieszkań na terenie osiedla i przydziału garaży,
- 7) uchwalanie **miesięcznych stawek** opłat za mieszkania i garaże w poszczególnych ich składnikach dla każdej z nieruchomości z uwzględnieniem jej przychodów i kosztów,
- 8) decydowanie o zagospodarowaniu lokali użytkowych, placówek socjalnych, kulturalnych i gruntów oraz ustalanie opłat za te lokale i grunty. Wynajem lokali użytkowych i dzierżawa gruntów; w przypadku gdy ofert jest więcej niż jedna, powinny być poprzedzone licytacją ceny,
- 9) organizowanie prac społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 10) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych,

społecznych, oświatowych, kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych **na terenie osiedla** oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,

- 11) Rada Osiedla ma prawo do zwołania referendum w sprawach istotnych dla osiedla. Wyniki referendum są wiążące dla Rady Osiedla przy podejmowaniu decyzji,
  - 12) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
  - 13) opiniowanie spraw, o których mowa **w § 90 ust. 3 pkt 8, 11, 12 oraz § 83 ust. 1 pkt 11.**
2. Rada Osiedla podjęte przez siebie uchwały przekazuje w terminie 7 dni Radzie Nadzorczej do wiadomości.
  3. Rada Osiedla składa informację o swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu **Członków** lub odpowiedniej jego części.

#### § 99

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### § 100

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat za utrzymanie lokali, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 101

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

#### § 102

W Spółdzielni utworzono następujące wyodrębnione fundusze:

- 1) udziałowy,
- 2) zasobowy,
- 3) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) remontowy.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa **powyżej** określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 103

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
2. Biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni, przedkładane Walnemu Zgromadzeniu **Członków** do zatwierdzenia, wybiera Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów Ustawy i postanowień statutu.

§ 104

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusz zasobowy lub fundusz remontowy bądź oba te fundusze.
2. Stratę bilansową pokrywa się w następującej kolejności:
  - 1) z funduszu zasobowego,
  - 2) z funduszu udziałowego.
3. Sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia **Członków**.

§ 105

1. Spółdzielnia może przejść w stan likwidacji wskutek uchwały Walnego Zgromadzenia **Członków** zapadłej większością  $\frac{3}{4}$  głosów.
2. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, ostatnie Walne Zgromadzenie **Członków** określa cele, na jakie przeznaczony zostaje pozostały po likwidacji majątek.
3. Postępowanie likwidacyjne prowadzone jest przez likwidatora w trybie określonym w Ustawie.
4. Pozostały po likwidacji Spółdzielni majątek trwały oraz ruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, które nie znalazły nabywców, może być przekazany na cele spółdzielcze i społeczne, a wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla członków i byłych członków Spółdzielni.
5. Udział członków i byłych członków Spółdzielni w podziale wolnych środków pieniężnych jest proporcjonalny do okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego w dyspozycji Spółdzielni.
6. Byli członkowie Spółdzielni, ich spadkobiercy i następcy prawni osób prawnych uczestniczą w podziale majątku, o którym mowa w ust. 4 pod warunkiem zgłoszenia likwidatorowi swych roszczeń w terminie 3 miesięcy od dnia postawienia Spółdzielni w stan likwidacji.

7. Wypłaty środków pieniężnych członkom i byłym członkom dokonuje się w gotówce, po potrąceniu ich zaległości wobec likwidowanej Spółdzielni.

## **XI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### § 106

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

### § 107

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym statucie obowiązują przepisy Ustawy Prawa Spółdzielczego oraz innych ustaw i przepisów wydanych na ich podstawie.

Radca Prawny  
(-) Filip Bielecki