

# **S T A T U T**

**Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**» H U T N I K »**

**W C Z Ę S T O C H O W I E**

Zatwierdzony 6 lipca 2023r.

Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Częstochowie –  
tekst jednolity

SPIS TREŚCI

	str.
<b>1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI .....</b>	2
<b>2. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI .....</b>	4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni .....	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków .....	5
2.3. Wpisowe i udział .....	6
2.4. Prawa członków .....	6
2.5. Obowiązki członków .....	8
2.6. Ustanie członkostwa .....	9
<b>3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....</b>	9
<b>4. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....</b>	11
4.1. Walne Zgromadzenie .....	11
4.2. Rada Nadzorcza .....	22
4.3. Zarząd .....	26
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	27
4.5. Rady Osiedla .....	28
<b>5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....</b>	30
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	30
5.2. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .....	31
5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.	34
5.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym .....	36
5.5. Odrębna własność lokalu .....	36
5.6. Najem lokalu .....	39
<b>6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW ....</b>	40
<b>7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU .....</b>	41
7.1. Wkłady budowlane .....	41
7.2. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....	42
<b>8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....</b>	43
8.1. Zasady ogólne .....	43
8.2. Inwestycje mieszkaniowe .....	44
8.3. Zarządzanie nieruchomościami, opłaty za używanie lokali .....	45
8.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna .....	49
<b>9. PRZEPISY KOŃCOWE .....</b>	49

## **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.**

### § 1.

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hutnik” zwana dalej spółdzielnią. Spółdzielnia może używać skróconej nazwy RSM „Hutnik”.
2. Siedzibą spółdzielni jest: Częstochowa ulica: Aleja Wojska Polskiego Nr 118.
3. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek spółdzielni jest własnością jej członków.
5. W spółdzielni wyodrębnia się terytorialne osiedla:
  - 1) Osiedle „Hutników”
  - 2) Osiedle Raków-Zachód”
  - 3) Osiedle „Błeszno”.

### § 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, (Dz. U. 1982.30.210 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001.4.27 z późniejszymi zmianami) zwana dalej usm, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

### § 3.

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

### § 4.

Przedmiotem działalności spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału w garażach wielostanowiskowych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 5) sprzedaż lokali członkom spółdzielni;
- 6) sprzedaż lokali osobom nie będącym członkami spółdzielni, w razie braku chętnych wśród członków spółdzielni;

- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni;
- 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni;
- 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości;
- 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
- 11) ustanawianie odrębnej własności lokali na własną rzecz z przeznaczeniem na najem;

#### § 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną;
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni;
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną;
- 4) spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

#### § 6.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 3, a w szczególności:
  - 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich;
  - 2) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego na potrzeby własne i osób trzecich;
  - 3) pozyskiwanie środków celem nabywania terenów pod budownictwo;
  - 4) świadczenie usług w zakresie obrotu nieruchomościami, w szczególności zamian lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży;
  - 5) świadczenie usług administracji zleconej;
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia całości lub części udziałów (akcji) tych organizacji.

## § 7

Spółdzielnia może być członkiem:

- 1) związków i organizacji spółdzielczych;
- 2) organizacji gospodarczych;
- 3) organizacji społecznych.

## 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 2.1. Członkostwo w spółdzielni.

## § 8

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawa, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lokalu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art.16 ustawy dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

## § 9

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne

zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Przepisy § 8 ust. 1 i 3 statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.

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

#### § 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów wpłaconych do dnia 09.09.2017r., wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### **2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni.**

#### § 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych – jej nazwę i siedzibę, Regon, NIP. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub posiadającą ograniczoną zdolność do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Organem spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w ust.1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej wyczerpuje postępowanie wewnątrz-spółdzielcze.

### **2.3. Wpisowe i udział**

#### § 12

Od dnia 09.09.2017 roku nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze.

### **2.4. Prawa członków.**

#### § 13

1. Członkowi spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni;
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika;
- 4) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 5) prawo żądania, w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
- 6) prawo żądania, w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw;
- 7) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia;
- 8) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;

- 9) prawo żądania nieodpłatnego wydania odpisu obowiązującego statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów;
  - 10) prawo przeglądania rejestru członków;
  - 11) prawo do przeglądania lub otrzymania kopii sprawozdań rocznych oraz protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji, faktur, umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi;
  - 12) prawo do przeglądania protokołów organów spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków;
  - 13) prawo zapoznania się z uchwałami organów spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków;
  - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni;
  - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego;
  - 16) prawo zawarcia umowy ze spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni;
  - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni;
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu;
    - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
  - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów;
  - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu;
  - 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów spółdzielni oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
3. Koszty wydania odpisów dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 11 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd spółdzielni.
4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 30 dni.



5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek spółdzielni wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## 2.5. Obowiązki członków.

### § 14

1. Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni;
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka, bądź jako ponownie przyjęty po wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaszeniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów;
- 4) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez spółdzielnię;
- 6) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 7) zawiadamiać spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż te, które zostały określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale), przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz poszanowanie mienia spółdzielni;
- 9) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i pomieszczeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 13) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również dokonania kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu instalacji, urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 14) utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie technicznym;
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni.

## 2.6. Ustanie członkostwa.

### § 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm;
  - 7) dla właścicieli lokali wyodrębnionych w przypadku zmiany podstawy zarządzania nieruchomością wspólną na ustawę o własności lokali.
  
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 16

1. Członek spółdzielni, który jest właścicielem lokalu może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
  
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
  
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 17

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

## 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 18

Od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub sądowym.

## § 19

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Skargi dotyczące funkcjonowania służb spółdzielni kierowane są do Zarządu, a w trybie odwoławczym do Rady Nadzorczej. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna, wyczerpuje tryb odwoławczy w spółdzielni.
3. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana, w ciągu 90 dni od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. W przypadku odmownego załatwienia wniosków i skarg w sprawach między członkiem a spółdzielnią, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, to decyzja lub uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis decyzji lub uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała lub decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 20

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
3. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
5. Spółdzielnia doręcza pisma członkom oraz osobom nie będącym członkiem, na adres ostatnio przez nich podany. Członek i osoba nie będąca członkiem obowiązani są zawiadomić spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek niepodjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka, czy osobę nie będącą członkiem zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 21

1. Organami spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie;
  - 2) Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd;
  - 4) Rady Osiedla.
2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów spełniających warunki określone przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut lub regulaminy wydane na jego podstawie.

### 4.1. Walne Zgromadzenie.

#### § 22

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Częstochowie.
2. Obrady Walnego Zgromadzenia mogą się odbywać w całości lub mogą być podzielone na części.
3. O sposobie odbycia Walnego Zgromadzenia decyduje każdorazowo Zarząd podejmując w tej sprawie stosowną uchwałę.
4. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części, to poszczególne części Walnego Zgromadzenia odbywają się w różnych terminach, z różnym składem osobowym, jednak z tym samym porządkiem obrad.
5. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

#### § 23

1. Członek spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej, niż jednego członka.
3. Pełnomocnik członka niebędącego osobą prawną nie może zastępować więcej, niż jednego członka, dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

4. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo ma zawierać imię i nazwisko, numer członkowski i adres zamieszkania członka oraz imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz numer i serię dowodu jego pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz musi być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo musi zawierać upoważnienie do udziału w obradach określonej części Walnego Zgromadzenia wraz z prawem wykonywania prawa głosu.
5. Pełnomocnictwo w oryginale należy złożyć do Biura Zarządu Spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad określonej części Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
8. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.

#### § 24

1. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, członek lub pełnomocnik członka może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej, zgodnie z przyjętym podziałem części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu tylko jeden głos. Na takich samych zasadach uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przedstawiciele członków – osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie, a także pełnomocnicy członków niemających zdolności do czynności prawnych lub członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.
2. Członek, któremu przysługują prawa do lokali położonych w nieruchomościach przydzielonych do różnych części Walnego Zgromadzenia wybiera udział w posiedzeniu jednej z części Walnego Zgromadzenia. O dokonany wyborze członek informuje pisemnie Zarząd spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej, Zarządu lub Rady Osiedla.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### § 25

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. W obradach Walnego Zgromadzenia, także, gdy jest odbywane w częściach, to na każdej jego

części mogą być obecni członkowie Rady Nadzorczej, członkowie kandydujący w wyborach do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla, członkowie spółdzielni, którzy złożyli odwołanie do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie.

#### § 26

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
- 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
- 10) uchwalanie zmian Statutu;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i na zjazd Krajowej Rady Spółdzielczej;
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i ustalanie wysokości ryczałtu za udział w posiedzeniach dla jej członków;
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Osiedla i ustalanie wysokości ryczałtu za udział w posiedzeniach dla jej członków;
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej.

#### § 27

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu

miesiące po upływie roku obrotowego.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) 1/2 członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

#### § 28

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia odbywanego w całości lub przed dniem jego pierwszej części.
2. Członków spółdzielni zawiadamia się o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części na piśmie, na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, przy czym przez pisemne powiadomienie rozumie się wywieszenie pisemnych ogłoszeń w klatkach schodowych budynków w miejscach zwyczajowo przyjętych do wywieszania ogłoszeń oraz w siedzibie Zarządu spółdzielni.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej oraz członków Rady Osiedla, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub przed dniem jego pierwszej części.

## § 29

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, a w przypadku Zgromadzenia w częściach - na co najmniej 14 dni przed dniem pierwszego posiedzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, a w przypadku Zgromadzenia w częściach - na co najmniej 15 dni przed dniem pierwszego posiedzenia.
3. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni oraz żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia muszą być poparte, przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, a w przypadku Zgromadzenia w częściach - nie później niż na 3 dni robocze przed dniem pierwszego posiedzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie spółdzielni, na tablicach ogłoszeń.
7. Uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu obowiązani są przestrzegać zasad porządkowych.
8. W przypadku, gdy członek uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu lub inna osoba swym zachowaniem uniemożliwia prowadzenie obrad, wówczas przewodniczący Walnego Zgromadzenia, po bezskutecznym wezwaniu osoby zakłócającej spokój do dobrowolnego opuszczenia sali obrad może wezwać służby porządkowe do usunięcia z sali zakłócającego obrady.

## § 30

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie.
2. Walne Zgromadzenie, tylko w przypadku gdy jest odbywane w całości może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, jak również zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na przedmiot uchwały oraz liczbę obecnych podczas obrad członków spółdzielni uprawnionych do głosowania, a w przypadku gdy Walne Zgromadzenie odbywane jest w częściach, bez względu na liczbę członków obecnych na poszczególnych częściach.



4. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymaga większości kwalifikowanej. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni;
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej;
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni;
  - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
5. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz członków Rad Osiedla.
7. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana przepisami większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, a w przypadku Walnego Zgromadzenia odbywającego się w częściach, większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach łącznie. Warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych do udziału w obradach lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

### § 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub ustawą Prawo spółdzielcze jest nieważna. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu spółdzielni bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania –

w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak, niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych albo ustawa Prawo spółdzielcze lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 32

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym Prezydium Zgromadzenia w składzie:
  - 1) przewodniczący obrad;
  - 2) zastępca przewodniczącego;
  - 3) sekretarz.
3. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, na każdej z części wybierane jest Prezydium według zasad wskazanych ust. 2.
4. Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowią Kolegium Walnego Zgromadzenia, do którego uprawnień należy autoryzowanie treści uchwał i stwierdzenie, które uchwały zostały podjęte, a które nie.

#### § 33

1. Walne Zgromadzenie, w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, w składzie, co najmniej 3 osób.

Do zadań komisji należy:

    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków, pełnomocników osób prawnych członków spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego;
  - 2) Komisja Uchwał - w składzie, co najmniej 3 osób. Do zadań Komisji należy sporządzenie protokołu w sprawie podjęcia uchwał.
  - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują członkowie tych komisji.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, wybór oraz zasady działania Komisji odbywają się na każdej z części według zasad określonych niniejszym przepisem.

#### § 34

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas trwania wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut, o ile Walne Zgromadzenie lub każda z jego części nie postanowi inaczej.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos jest udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1) sposobu głosowania;
  - 2) głosowania bez dyskusji;
  - 3) zakończenia dyskusji;
  - 4) zamknięcia listy mówców.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia, które Kolegium Walnego Zgromadzenia przekazuje do rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni.

## § 35

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała poddana głosowaniu Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia.

## § 36

1. Wybory członków Rady Nadzorczej i członków Rady Osiedla dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla ustaje członkostwo w Radzie.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady.
5. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla, jeżeli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie ostatnie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla zgłaszają członkowie spółdzielni w trybie § 36 ust. 7 statutu do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla musi być poparte podpisami, co najmniej 30 członków spółdzielni. Kandydatury zgłoszone po tym terminie nie będą stawiane pod głosowanie.
7. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla odbywa się pisemnie z podaniem:
  - 1) imienia i nazwiska kandydata;
  - 2) imienia i nazwiska osób zgłaszających kandydata;
  - 3) załączeniem oświadczenia kandydata na członka Rady Nadzorczej lub członka Rady Osiedla zawierającego treść, o której mowa w ust. 8.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej i członków Rady Osiedla składają pisemne oświadczenia o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz informację z uwzględnieniem danych dotyczących:
  - 1) zatrudnienia w spółdzielni;
  - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni;
  - 3) liczby kolejnych kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej lub w Radzie Osiedla;
9. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla. Lista ta jest poddawana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia.

10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, przed głosowaniem mogą dokonać swej prezentacji.
11. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla.
12. Wybory na członków Rady Nadzorczej oraz członków Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy 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 Walnego Zgromadzenia.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny jeżeli:
  - 1) zawiera większą liczbę nazwisk, niż lista sporządzona przez Zarząd;
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona;
  - 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych, niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej lub Radzie Osiedla.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. Do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
17. Lista osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w statucie spółdzielni.
18. Lista osób wybranych do Rady Osiedla nie może przekraczać liczby członków Rady Osiedla określonej w statucie spółdzielni.

#### § 37

Odwołanie członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 28 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.

#### § 38

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów na Kongres Spółdzielczości.
2. Wybór delegatów dokonywany jest w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby członków spółdzielni.

#### § 39

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

## § 40

1. W obradach Walnego Zgromadzenia lub jego części może nastąpić przerwa bez wyczerpania porządku obrad. Decyzję w tej sprawie podejmuje organ, który zwołał Walne Zgromadzenie lub na wniosek którego zwołano Walne Zgromadzenie. Uczestników Walnego Zgromadzenia powiadamia się o terminie i miejscu zwołania kontynuacji przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia lub przerwanej części, który nie może być dłuższy niż 14 dni.
2. Porządek obrad przerwane Walnego Zgromadzenia nie może być uzupełniony o nowe punkty.”
3. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia oraz o punktach porządku obrad, które nie zostały wyczerpane przed przerwaniem obrad, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, których mieszkańcy uprawnieni są do uczestnictwa w kontynuacji obrad. Zawiadomienia zamieszcza się, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia kontynuacji Walnego Zgromadzenia.

## § 41

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

## § 42

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący Zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia, a jeżeli odbywa się ono w częściach w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
2. Jeżeli Zgromadzenie odbywa się w częściach, w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium Walnego Zgromadzenia w składzie przewodniczący obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych Zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
3. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w częściach składają się poszczególne protokoły z wszystkich części i protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia.
5. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd spółdzielni przez okres 10 lat.
7. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

## § 43

1. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.
2. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia lub prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

**4.2. Rada Nadzorcza.**

## § 44

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 45

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
2. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 – 9 członków wybranych spośród członków spółdzielni.
4. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i rozpoczyna się od dnia 1 lipca roku, w którym Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady, a kończy dnia 30 czerwca roku, w którym Walne Zgromadzenie dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z datą upływu kadencji.
8. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w spółdzielni;
  - 4) śmierci członka Rady Nadzorczej.
9. W przypadku, gdy skład Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej statutowego minimum 7 osób, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.
10. Zmniejszenie składu Rady Nadzorczej poniżej liczebności określonej w § 45 ust. 3 statutu, tj. 7 osób, nie powoduje automatycznej utraty przez Radę Nadzorczą zdolności do wypełniania swoich funkcji, o ile skład Rady Nadzorczej nie będzie liczył mniej, niż trzech członków. Rada Nadzorcza w zmniejszonym składzie jest władna do podejmowania uchwał, do czasu dokonania przez Walne Zgromadzenie wyboru uzupełniającego.

## § 46

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej, w tym, ustalanie wysokości opłat za używanie lokali;
  - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań , w tym sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków;
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni;
  - 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Rady Nadzorczej wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
  - 10) uchwalanie zasad gospodarki finansowej spółdzielni, w tym zasad naliczania i rozliczania kosztów - zatwierdzanie rocznych planów finansowo-rzeczowych;
  - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców oraz zawieranie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesem oraz jego zastępcami i ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu;
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych statutem;



- 13) ustalanie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży lokali;
  - 14) uchwalanie wszystkich regulaminów przewidzianych w statucie, należących do kompetencji Rady Nadzorczej;
  - 15) wybór organu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni;
  - 16) ustanawianie spośród członków Rady Nadzorczej pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd spółdzielni;
  - 17) ustalanie zasad zaliczenia członków spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
  4. Uchwały Rady Nadzorczej obowiązują wszystkich członków spółdzielni.
  5. Sprawa wniesiona do Rady Nadzorczej powinna być rozpatrzona w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące.

#### § 47

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczących komisji. Komisje stałe działają na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni, czy jej służb etatowych.

#### § 48

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd – co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej w uzasadnionych przypadkach powinno być zwołane na wniosek 2/3 członków Rady Nadzorczej, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem spółdzielni. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu.

#### § 49

1. Członkowie Rady Nadzorczej, za udział w posiedzeniach Rady otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane z dołu w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń odbywanych w danym miesiącu. Wynagrodzenie to nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie należne członkom Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.1 wynosi odpowiednio:
  - 1) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej – wynosi brutto 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
  - 2) dla członka Prezydium Rady Nadzorczej, tj. zastępcy przewodniczącego Rady, sekretarza Rady, przewodniczących stałych komisji Rady Nadzorczej – wynosi brutto 55 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
  - 3) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej – wynosi brutto 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Wynagrodzenie jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń Rady Nadzorczej w danym miesiącu. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia w pełnej kwocie jest udział członka w każdym z posiedzeń Rady Nadzorczej w danym miesiącu. Każda nieobecność członka na posiedzeniu Rady Nadzorczej powoduje obniżenie wynagrodzenia, tj.:
  - 1) jedna nieobecność na posiedzeniu w miesiącu, w którym odbyły się dwa posiedzenia Rady Nadzorczej powoduje obniżenie wynagrodzenia o 1/2 ustalonego ryczału;
  - 2) jedna nieobecność na posiedzeniu w miesiącu, w którym odbyły się trzy posiedzenia Rady Nadzorczej powoduje obniżenie wynagrodzenia o 1/3 część ustalonego ryczału;
  - 3) dwie nieobecności na posiedzeniu w miesiącu, w którym odbyły się trzy posiedzenia Rady Nadzorczej powodują obniżenie wynagrodzenia o 2/3 części ustalonego ryczału.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

## § 50

Walne Zgromadzenie uchwała regulamin określający tryb obradowania Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

**4.3. Zarząd**

## § 51

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków spółdzielni;
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali;
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;
  - 6) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz umów dzierżawy gruntów;
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej;
  - 8) prowadzenie gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 9) zabezpieczanie majątku spółdzielni;
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
  - 11) udzielanie pełnomocnictw;
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
  - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami, organami władzy i administracji lokalnej;
  - 15) ustalanie przynależności poszczególnych nieruchomości do zakresu terytorialnego istniejących osiedli;
  - 16) podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących spółdzielni, o ile prawo spółdzielcze lub statut spółdzielni nie zastrzegają tych decyzji dla innych organów.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej raz w roku.

#### § 52

1. Zarząd składa się od 1 do 3 osób, w tym Prezesa oraz dwóch zastępców w przypadku wyboru zastępców przez Radę Nadzorczą.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na czas nieokreślony na podstawie umowy o pracę.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu większością 2/3 głosów z ważnych przyczyn.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.

#### § 53

1. Zarząd podejmuje uchwały kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w czasie jego nieobecności przez zastępcę, co najmniej dwa razy w miesiącu. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych schematem organizacyjnym.
2. Regulamin pracy Zarządu uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 54

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona. W przypadku, gdy Zarząd jest jednoosobowy, to oświadczenie woli za spółdzielnię składa Prezes spółdzielni samodzielnie.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### § 55

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

### **4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

#### § 56

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie

zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi;
  - 2) podmiot zawarł ze spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Zarząd w terminie sześciu tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

#### **4.5. Rada Osiedla.**

##### § 57

1. Rady Osiedla składają się z 5 – 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, spośród członków spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w danym osiedlu.
2. W RSM „Hutnik” działają Rady Osiedla: „Hutników”, „Raków-Zachód”, „Błeszno”.

##### § 58

1. Kadencja członka Rady Osiedla wynosi trzy lata i rozpoczyna się od dnia 1 lipca roku, w którym Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady, a kończy się dnia 30 czerwca roku, w którym Walne Zgromadzenie dokona wyboru Rady Osiedla na następną kadencję.
2. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu;
  - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia;
  - 3) ustania członkostwa w spółdzielni;
  - 4) zamiany mieszkania na mieszkanie w innym osiedlu;
  - 5) śmierci członka Rady Osiedla.

4. W przypadku, gdy skład Rady Osiedla zmniejszy się poniżej statutowego minimum 5 osób, najbliższe Walne Zgromadzenia dokonuje wyboru uzupełniającego. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Osiedla upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

#### § 59

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Administracją Osiedla, Zarządem, Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz programu działalności społecznej i kulturalnej;
- 2) zgłaszanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalno-kulturalnych;
- 3) inicjowanie i organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców;
- 4) propagowanie kultury współżycia społecznego i poszanowania wspólnego mienia;
- 5) współdziałanie z organizacjami administracji lokalnej i organizacjami społecznymi w dziedzinie poprawy warunków socjalnych i kulturalnych w osiedlu i innych zadań o charakterze ogólnomiejskim;
- 6) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców osiedla oraz skarg na działalność administracji osiedla;
- 7) współdziałanie w rozwiązywaniu innych spraw związanych z funkcjonowaniem osiedla.

2. Rada Osiedla składa raz w roku sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej.

#### § 60

1. Członkowie Rady Osiedla, za udział w posiedzeniach Rady otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane z dołu w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń odbywanych w danym miesiącu. Wynagrodzenie to nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie należne członkom Rady Osiedla, o którym mowa w ust.1 wynosi odpowiednio:
  - 1) dla przewodniczącego Rady Osiedla – wynosi brutto 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
  - 2) dla członka Rady Osiedla – wynosi brutto 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
3. Wynagrodzenie jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń Rady Osiedla w danym miesiącu.

4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Osiedla nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 członkom Rady Osiedla nie przysługuje.

#### § 61

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

## 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### § 62

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia może w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) ustanawiać odrębną własność lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, a także miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym;
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe, garaże.

### 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 63

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 64

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

## **5.2. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

#### § 65

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub statutem.

#### § 66

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie



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

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. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> usm ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> usm;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 67

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

#### § 68

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

#### § 69

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 65 oraz § 66 rozszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

#### § 70

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### § 71

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysuguje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

### 5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 72

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób.

#### § 73

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Prawo to jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
5. 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.

#### § 74

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

#### § 75

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.

#### § 76

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 116, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub

nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 77

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 73 ust. 4 i 5.

#### § 78

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 77 ust. 2.

#### § 79

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

#### § 80

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### § 81

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom o których mowa w § 69 statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **5. 4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.**

##### § 82

Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup> – 17<sup>13</sup>, i art. 17<sup>16</sup> – 17<sup>18</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

##### § 83

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób.

##### § 84

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

#### **5.5. Odrębna własność lokalu**

##### § 85

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego;
- 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;
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę;
- 6) zobowiązanie członka do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej, założenia i wpisu do księgi wieczystej;
- 7) zastrzeżenie prawa dla spółdzielni do zarządzania nieruchomością przez okres, co najmniej 5 lat od daty ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości.

##### § 86

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 85 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 87

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 85 ust 1 lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 85 ust 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 85 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 88

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 89

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 85 ust.1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka 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 osobę, o której mowa w § 85 ust 1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 116 statutu spółdzielni.

#### § 90

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 91

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi

z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

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.

#### § 92

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art.3 usm.

#### § 93

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

#### § 94

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego 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 Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może, w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 95

Przepisy § 85 – 94 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### § 96

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek lub zespół budynków jest własnością lub w użytkowaniu wieczystym spółdzielni.

#### § 97

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

## § 98

1. W zakresie nie uregulowanym w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust.2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art.24<sup>1</sup> i art. 26 usm. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art.22 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1 a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26.

**5.6. Najem lokalu.**

## § 99

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom niebędącym członkami spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni oczekującym na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom oczekującym na ustanowienie prawa do lokalu, spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń znajdujących się w nim. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd.

## § 100

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Doboru najemców lokali użytkowych dokonuje Zarząd spółdzielni.



3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców- członków spółdzielni, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 usm.

#### § 101

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Ustawa z dnia 21.03.2001r.)

### **6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

#### § 102

1. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone § 69 statutu.
2. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Procedura przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmuje następujące działania:
  - 1) uchwałę o przeznaczeniu lokalu do przetargu podejmuje Zarząd spółdzielni;
  - 2) Zarząd spółdzielni, po analizie sytuacji na rynku najmu, działając w interesie członków spółdzielni, mając na uwadze zachowanie stanu majątkowego może podjąć uchwałę o przekazaniu przedmiotowego lokalu „na najem”;
  - 3) spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie, co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;
  - 4) ogłoszenie o przetargu zawiera, co najmniej: nazwę i adres spółdzielni, opis i lokalizację lokalu, cenę wywoławczą, informacje o warunkach jakie muszą spełniać stawający do przetargu oraz miejsce i termin przeprowadzenia przetargu;
  - 5) osoby stawające do przetargu obowiązane są wnieść wadium, wysokość którego ustala każdorazowo Zarząd spółdzielni;
  - 6) spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium:
    - a) wszystkim uczestnikom przetargu, oprócz wygrywającego - w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu,
    - b) osobom, które wycofały chęć uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed licytacją - zwrot wadium w terminie 7 dni od daty zgłoszenia rezygnacji,

- c) w przypadku odwołania przetargu przez spółdzielnię – terminie 7 dni od daty podjęcia uchwały o odwołaniu przetargu;
  - 7) przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
    - a) przystąpi do przetargu i jest nieobecny podczas licytacji,
    - b) w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci do spółdzielni wylicytowanej wartości rynkowej przedmiotowego lokalu,
    - c) nie dopełni wszystkich formalności związanych z przyjęciem lokalu;
  - 8) wysokość wadium wygrywającego przetarg wliczona jest w poczet wkładu i nie podlega zwrotowi;
  - 9) w przypadku nieprzystąpienia przez oferenta do aktu notarialnego w wyznaczonym przez spółdzielnię terminie bez podania ważnych przyczyn, spółdzielnia od tego dnia nie jest związana ofertą i może przetarg ponowić;
  - 10) do przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje komisję;
  - 11) spółdzielnia może odwołać przetarg bez podania przyczyny;
  - 12) szczegółowy tryb i zasady przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Przez odbycie przetargu rozumie się stawiennictwo co najmniej jednego licytanta, który zaoferuje cenę nabycia lokalu wyższą o co najmniej jedno postąpienie od ceny oszacowania
5. Zarząd spółdzielni określa cenę wywoławczą w oparciu o operat szacunkowy dotyczący tego lokalu, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.
6. W przypadku braku ofert Zarząd spółdzielni może podjąć uchwałę o przeprowadzeniu kolejnego przetargu, w którym może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu do wysokości nie niższej niż 70 % jego wartości.
7. W przypadku dalszego braku ofert Zarząd w drodze uchwały może ustanowić własność lokalu na rzecz spółdzielni lub przeznaczyć na wynajem.
8. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 116 statutu.
9. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez spółdzielnię na mocy art.17<sup>12</sup> usm, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

## **7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### **7.1. Wkłady budowlane**

## § 103

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

**7.2. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

## § 104

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. W przypadku, gdy wartość rynkowa lokalu uzyskana w postępowaniu przetargowym jest wyższa, niż wartość rynkowa lokalu określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, spółdzielnia dokonuje rozliczenia z osobą uprawnioną przyjmując do rozrachunku wartość rynkową lokalu równą kwocie podaną w operacie szacunkowym.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 60 dni od dnia zgłoszenia Spółdzielni roszczenia o wypłatę przez osoby uprawnione, nie wcześniej jednak, niż po rozstrzygnięciu przetargu i zawarciu aktu notarialnego ustanawiającego własność lokalu z wygrywającym przetarg.
4. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do 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.
5. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, chyba, że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wpłaty, pomimo nieopróżnienia lokalu .
6. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

## § 105

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

#### § 106

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. W przypadku, gdy wartość rynkowa lokalu uzyskana w postępowaniu przetargowym jest wyższa, niż wartość rynkowa lokalu określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, spółdzielnia dokonuje rozliczenia z osobą uprawnioną przyjmując do rozrachunku wartość rynkową lokalu równą kwocie podanej w operacie szacunkowym.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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 oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 116 statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm.
5. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje po rozstrzygnięciu przetargu, w terminie 30 dni od daty zawarcia aktu notarialnego ustanowienia własności lokalu z wygrywającym przetarg.

## 8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### 8.1. Zasady ogólne

#### § 107

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

#### 108

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej

przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 109

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont oraz polityka rachunkowości zatwierdzony przez Zarząd spółdzielni.

#### § 110

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 2) fundusz zasobowy
  - 3) fundusz udziałowy – środki zgromadzone na dzień 9 września 2017r.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe :
  - 1) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 2) fundusz remontowy na zasoby mieszkaniowe ( lokali mieszkalnych i użytkowych),
  - 3) inne fundusze celowe, przewidziane w odrębnych przepisach i na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni.

#### § 111

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 112

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na poszczególne cele każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. W razie konieczności, w ciągu roku obrachunkowego, Rada Nadzorcza, na podstawie uchwały może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.
4. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z innych funduszy własnych spółdzielni, przy czym z funduszu remontowego w ostatniej kolejności.

## 8.2. Inwestycje mieszkaniowe

#### § 113

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza założenia organizacyjne i finansowe przedsięwzięć inwestycyjnych, które obejmują w szczególności:
  - 1) nabywców, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji;

- 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali;
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła);
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) i wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego lokali uchwała Rada Nadzorcza.

### **8.3. Zarządzanie nieruchomościami, opłaty za używanie lokali**

#### § 114

1. Spółdzielnia może uchwalić kilkuletnią strategię działania obejmującą przedmiot działalności określony postanowieniami w § 4 pkt 1 – 4 statutu. Zasady i tryb finansowania określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 2 są finansowane opłatami pobranymi od użytkowników w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami spółdzielni.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz zasady rozliczania tych kosztów, określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych pozycji kosztów oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości.
5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 usm. oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

#### § 115

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
2. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, według planów gospodarczo- finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie, dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu.
4. W ramach tworzonego funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wydziela się fundusz interwencyjny, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą w rocznym planie gospodarczo-finansowym.

5. Spółdzielnia kwoty wpłacone z tytułu przekształcenia po 23 kwietnia 2001 roku lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zalicza na poczet ustalonych opłat na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

#### § 116

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
3. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. 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.
4. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, TV kablowej, domofonów, opłatę za wodomierz, punkt świetlny w piwnicy oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.
7. Niezależnie od opłat określonych w ust. 1- 3, członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z tytułem:
  - 1) spłaty odsetek i kredytów;
  - 2) kosztów określenia przedmiotu odrębnej własności.

## § 117

Opłaty określone w § 116 mogą być rozliczone zgodnie z kodeksem cywilnym.

## § 118

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o (nadpłata bądź niedopłata) podlega indywidualnemu rozliczeniu z poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego na zasadach określonych regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady rozliczania kosztów i wnoszenie opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 119

1. Opłaty, o których mowa w § 116 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca, za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do wnoszenia opłat, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do wnoszenia opłat, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później, niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby, nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 18 i 19 statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
6. Od nie zapłaconych w terminie należności spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie od następnego dnia po upływie terminu płatności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd może podjąć decyzję w sprawie częściowego lub całkowitego odstąpienia od naliczenia ustawowych odsetek oraz od egzekwowania naliczonych odsetek. Osoba zobowiązana do uiszczania opłat za mieszkania, nie może bez zgody spółdzielni, dokonać potrącenia swoich wierzytelności z opłat wnoszonych do spółdzielni.
7. Za opłaty, o których mowa w § 116 solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni,



którym przysługuje 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.

8. Osoby zajmujące bez tytułu prawnego mieszkanie, lokal użytkowy, garaż , miejsce postojowe wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie, w wysokości opłat, jakie spółdzielnia otrzymałaby od osoby uprawnionej do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego, garażu lub miejsca postojowego. Jeśli odszkodowanie nie pokrywa strat poniesionych przez spółdzielnię, spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
9. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat następuje poprzez włożenie pisma do skrzynki pocztowej przypisanej do danego lokalu. W przypadku wskazania przez adresata adresu korespondencyjnego innego niż lokal mieszkalny, którego dotyczą zmiany – zawiadomienie wysyłane jest zwykłym listem pocztowym, z zastrzeżeniem iż w przypadku wskazania adresu znajdującego się poza zasobami mieszkaniowymi RSM „Hutnik”, adresat ponosić będzie opłatę za przesyłkę pocztową.
10. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat wywiesza się także na klatkach schodowych, w Biurze Zarządu Spółdzielni oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni. Z czynności tych sporządza się notatkę, która jest dołączana do dokumentów Spółdzielni.

#### § 120

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna go udostępnić spółdzielni w celu:
  - 1) dokonania okresowego , a w szczególnie uzasadnionych wypadkach doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac oraz ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę posiadającą tytułu prawny do lokalu.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali, remontów oraz dodatkowego wyposażenia lokali określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### **8.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**

##### § 121

1. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Działalność ta finansowana jest z następujących źródeł:
  - 1) opłat członków spółdzielni;
  - 2) opłat właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a którzy odpłatnie korzystają z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią;
  - 3) nadwyżki bilansowej;
  - 4) innych źródeł finansowania np. darowizny, wpłaty z wynajmu sal itp.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

##### § 122

Zmiany statutu, uchwalone przez Walne Zgromadzenie wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Statut przyjęty uchwałą nr 10/2003 z dnia 17.06.2003 r. Zebrania Przedstawicieli Członków RSM „Hutnik”, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach - decyzja KA.VIII Ns- Rej. KRS/14949/3/102 z dnia 14.01.2004 r.

Tekst jednolity uwzględniający:

1. Aneks Nr 1 przyjęty uchwałą nr 22/2007 z dnia 18.04.2007r. Zebrania Przedstawicieli Członków RSM „Hutnik” w Częstochowie, wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym decyzją Sądu Rejonowego w Częstochowie CZ.XVII Ns. Rej.KRS 4651/07/917 z dnia 18.06.2007r.
2. Aneks Nr 2 przyjęty uchwałą nr 21/2010 z dnia 16.06.2010r. Zebrania Przedstawicieli Członków RSM „Hutnik” w Częstochowie, wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym decyzją Sądu Rejonowego w Częstochowie CZ.XVII NS-REJ.KRS/006283/10/400 z dnia 11.04.2011r.
3. Aneks Nr 3 przyjęty uchwałą nr 21/2012 z dn. 19,20,21.06.2012r. Walnego Zgromadzenia RSM „Hutnik” w Częstochowie, wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym decyzją Sądu Rejonowego w Częstochowie CZ.XVII NS-REJ.KRS/006096/12/728 z dnia 17.09.2012r.
4. Aneks Nr 4 przyjęty uchwałą nr 23/2015 z dn. 16, 17, 18.06.2015r. Walnego Zgromadzenia RSM „Hutnik” w Częstochowie, wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym decyzją Sądu Rejonowego w Częstochowie CZ.XVII NS-REJ.KRS/006233/15/810 z dnia 15.07.2015r.

5. Aneks Nr 5 przyjęty uchwałą nr 18/2017 z dn. 25, 26, 27 kwietnia.2017r. Walnego Zgromadzenia RSM „Hutnik” w Częstochowie wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym decyzją Sądu Rejonowego w Częstochowie CZ.XVII NS-REJ.KRS/004670/17/159 z dnia 31.05.2017r.
6. Aneks Nr 6 przyjęty uchwałą nr 14/2018 z dn. 19, 20, 21 czerwca 2018r. Walnego Zgromadzenia RSM „Hutnik” w Częstochowie, wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym decyzją Sądu Rejonowego w Częstochowie CZ.XVII NS-REJ.KRS/006781/127 z dnia 28.01.2019r.
7. Aneks Nr 7 przyjęty uchwałą nr 10/2019 z dn. 23, 24, 25 kwietnia 2019r. Walnego Zgromadzenia RSM „Hutnik” w Częstochowie, wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym decyzją Sądu Rejonowego w Częstochowie CZ.XVII NS-REJ.KRS/003663/19/976 z dnia 27.06.2019r.
8. Aneks Nr 8 przyjęty uchwałą nr 11/2020 z dn. 7, 8, 9 lipca 2020r. Walnego Zgromadzenia RSM „Hutnik” w Częstochowie, wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym decyzją Sądu Rejonowego w Częstochowie CZ.XVII NS-REJ.KRS/005531/20/226 z dnia 02.09.2020r.
9. Aneks Nr 9 przyjęty uchwałą nr 10/2022 z dn. 17, 18, 19 maja 2022r. Walnego Zgromadzenia RSM „Hutnik” w Częstochowie, wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym decyzją Sądu Rejonowego w Częstochowie CZ.XVII NS-REJ.KRS/003951/22/136 z dnia 05.08.2022r.
10. Aneks Nr 10 przyjęty uchwałą nr 9/2023 z dnia 9, 10, 11 maja 2023r. Walnego Zgromadzenia RSM „Hutnik” w Częstochowie, wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym decyzją Sądu Rejonowego w Częstochowie CZ.XVII NS-REJ.KRS/003734/23/498 z dnia 06.07.2023r.