# S T A T U T

## Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## Lokatorsko – Własnościowej

## w Kaliszu

( tekst jednolity - uwzględnia zmiany dokonane w roku 1987, 1989, 1990, 1991, 1994, 1995, 1996, 2000, 2001, 2003, 2006, 2007, 2013, 2016, 2018, 2019, 2020, 2021, 2023 i 2026)

# STATUT KALISKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W KALISZU

( T E K S T  J E D N O L I T Y )

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Kaliska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Kaliszu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kalisz.
2. Spółdzielnia działa na terenie Kalisza, Miasta i Gminy Nowe Skalmierzyce oraz gmin Mycielin, Opatówek i Żelazków.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może być członkiem organizacji zrzeszających spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego w celu reprezentowania ich interesów.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
   $1^1$) (skreślony)
   2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
   3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
   4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
   5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

5. Spółdzielnia może prowadzić także inną działalność gospodarczą – wytwórczą, budowlaną, usługową i handlową, w szczególności zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo-budowlane i placówki handlowe, związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i osób nie będących członkami na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów.

## II. CZŁONKOWIE

### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna i osoba prawna, spełniająca warunki wynikające z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą”.
2. (uchylony)
3. (uchylony)
4. Członkowi Spółdzielni – osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. (uchylony)
6. (uchylony)

### § 6

1. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może być członkiem Spółdzielni na zasadach określonych w art. 3 ust. $3^1$ ustawy.
2. (uchylony)
3. (skreślony)
4. (uchylony)
5. (uchylony)
6. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni potwierdza Zarząd w formie pisemnej.
7. (uchylony)

### § 7

1. (uchylony)
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (§ 22 ust. 5) albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (§ $27^{11}$ ust. 1) Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. (uchylony)
4. Zawiadomienie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
5. (uchylony)
6. Szczegółowy tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 8

(uchylony)

§ 9
(uchylony)

## III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
5) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa,
6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
7) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w statucie,
8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej w trybie określonym w dalszych postanowieniach statutu,
9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń oraz urządzeń i usług Spółdzielni,
10) prawo do ubiegania się o spółdzielcze prawo do lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym albo o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze).
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 5, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni wykaz dokumentów, których odpisy (kopie) chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania odpisów (kopii) tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.

§ 11

Członek jest obowiązany:

1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
3) (uchylony)
4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu lub terenu,
6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i ruchu osób zamieszkałych w lokalu,
7) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
8) (uchylony),
9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
10) udostępnić lokal do przeprowadzenia niezbędnych przeglądów, napraw, konserwacji, remontów i modernizacji,
11) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, a także w celu sprawdzenia sprawności urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

3a. Rada Nadzorcza i Zarząd mogą uchylić lub zmienić swoją decyzję, jeżeli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne, mające wpływ na treść decyzji (uchwały).
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. (uchylony)

B. Wkłady

§ 13
(uchylony)
§ 14

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, jest obowiązana uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. (uchylony)
3. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza uchwala zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Koszty budowy lokali i wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się w dwóch etapach:
1) wstępnie – w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
2) ostatecznie – po zakończeniu budowy i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Przy określaniu kwoty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy lokalu.

a) (skreślony)

§ 15

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy, a członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład zgodnie z art. 11 ust. $2^9$ ustawy.

b) (skreślony)

§ 16

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy.

§ 17

(skreślony)

§ 18

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego oraz zasady jego wnoszenia określa Zarząd na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad ustalania kosztów budowy lokalu i zamieszcza regulujące te kwestie postanowienia w zawieranej z członkiem umowie o budowę lokalu. W ten sam sposób określa się zasady uczestniczenia członka w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
2. Postanowienia dotyczące zasad ustalania wysokości i wnoszenia wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. Szczegółowe zasady ustalania wysokości i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasad ustalania kosztów budowy lokalu i rozliczeń z tym związanych ustala Rada Nadzorcza uwzględniając postanowienia § 15 – 18 statutu oraz warunki, na jakich Spółdzielnia korzysta z pomocy ze środków publicznych lub z innych środków w szczególności z kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokali.

§ 19

(uchylony)

C. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 20

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 powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
$7^1$. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 21

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu zgodnie z art. 10 ustawy.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. (uchylony)
3. (uchylony)
4. (uchylony)
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. $16^1$ ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami § 7 statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. 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, jaka Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1

pkt 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 6, jest opróżnienie lokalu.
10. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ $22^1$

(skreślony)

§ 23

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w art. 12 ustawy.
2. (uchylony)
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. (skreślony)

§ 24

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

§ 25

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

§ 26

1. Przejście na inne osoby roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego reguluje art. 15 ustawy.
2. Roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje po spełnieniu warunków określonych w art. $16^1$ ustawy.

§ 27

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, stosuje się art. 16 ust. 2 ustawy.
3. (uchylony)

C[1]. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 27[1]

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony)
6. (uchylony)

§ 27[2]

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

§ 27[3]

(skreślony)

§ 27[4]

(skreślony)

§ 27[5]

(skreślony)

§ 27[6]

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 27[7]

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

§ 27[8]

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. (skreślony)

§ 27[9]

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 prawo własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 27[10]

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 46 ust. 3, 3[1] i 9, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 27[11]

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 (§ 7).
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez

Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 63 ust. 1.
4. Koszty określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążają osobę uprawnioną, występującą o zwrot wartości tego prawa. Z należnej osobie uprawnionej wartości prawa do lokalu potrąca się roszczenia wzajemne Spółdzielni wobec członka (osoby niebędącej członkiem), któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w szczególności z tytułu zadłużenia w opłatach za używanie lokalu.

§ $27^{12}$

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.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § $27^{11}$ ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwila zbycia prawa w drodze przetargu.

§ $27^{13}$

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

§ $27^{14}$

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 46 ust. 3 i $3^{1}$.
3) (skreślony)
4) (skreślony)
$1^{1}$. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 27[15]

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 27[14] ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z postanowieniami § 27[14] ust. 2.

§ 27[16]

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 27[17]

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 27[18]

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.
W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 27[19]

Postanowienia § 27[2] ust. 1, 3, 4 i 6, § 27[6], § 27[7], § 27[9] - 27[13] i § 27[16] - 27[18] stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

D. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 28

Zawarcie umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jej wypowiedzenie, powstanie ekspektatywy własności oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu regulują przepisy ustawy.

§ 29

(uchylony)

§ 30

(uchylony)

§ 31

(uchylony)

§ 32

(uchylony)

§ 33

1. (skreślony)
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy.

§ 34

1. W zakresie nie uregulowanym w ustawie i statucie, z zastrzeżeniami wynikającymi z art. 27 ust. 2 i 3 ustawy, do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.
2. Uchwałę o zwiększeniu obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. 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 zachowania 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.

E. (skreślony)

§ 35

(skreślony)

§ 36
(skreślony)

F. Zamiana lokali

§ 37
1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę lokali na lokale odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany lokali dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
§ 38
1. Przez zamianę lokalu rozumie się uzyskanie prawa do innego lokalu w zamian za zrzeczenie się w formie prawem przewidzianej uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
1) zawarcie umowy o budowę lokalu w celu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w zamian za zwolnienie przez członka dotychczas zajmowanego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
2) umożliwienie dwóm (lub więcej) członkom Spółdzielni, zamiany dotychczas używanych lokali między sobą.
§ 39
Potrzebami uzasadniającymi dokonanie zamiany lokali są:
1) zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
2) względy zdrowotne,
3) inne ważne względy życiowe.
§ 40
1. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
1) zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którego dotyczy zamiana dokonana między zainteresowanymi osobami,
2) (skreślony)
3) zawarcie z członkiem zainteresowanym zamianą umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu w nowo budowanym budynku,
4) zaproponowanie zamiany lokali między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
2. (skreślony)
§ 41
(uchylony)
§ 42
Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą lokali oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 43

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali i udostępnia ją zainteresowanym osobom, z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.
2. Szczegółowe zasady zamiany lokali określa regulamin, o którym mowa w § 94 ust. 1 pkt 24.

G. Używanie lokali

§ 44

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne, a lokal o innym przeznaczeniu – zgodnie z tym przeznaczeniem.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego może nastąpić na zasadach określonych w § 20 ust. 7 i $7^1$ i w § $27^{16}$.
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony)

§ $44^1$

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, 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 także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
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. (skreślony)
6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu,

ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 45

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

§ $45^1$

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy jest połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W wypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
5. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

H. Opłaty za używanie lokali

§ 46

1. Za używanie lokali członkowie Spółdzielni i właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą, na zasadach określonych w dalszych postanowieniach statutu, opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty te obejmują wydatki związane z utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, odpis na fundusz na remonty, zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, koszty zarządu, wydatki związane z działalnością społeczną,

oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się także koszty eksploatacji urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu, takich jak: sieć telewizji zbiorczej, domofony i inne.
2. Członkowie uczestniczą także w spłacie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, w części przypadającej na ten lokal.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przez uiszczanie opłat uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z:
1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
$3^1$. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 47 ust. 4.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali przez uiszczanie opłat uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z:
1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. (skreślony)
6. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 3 albo 4.
7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 47 ust. 4.
8. Przez zobowiązania z innych tytułów, o których mowa w postanowieniach statutu, rozumie się w szczególności:
1) spłatę wszelkich należności wynikających z uzyskanych przez Spółdzielnię kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub kredytów termomodernizacyjnych,
2) nie refundowane koszty związane z określeniem odrębnych nieruchomości (koszty podziału, scalenia, wydzielenia) oraz koszty związane z określeniem

przedmiotu odrębnej własności lokali i jego oznaczeniem (pomiary terenu, lokali, piwnic, itd.),
3) mogące wystąpić odsetki ustawowe i podatkowe albo zobowiązania budżetowe,
4) udzielone poręczenia i gwarancje,
5) poniesione nakłady remontowe i modernizacyjne nie wniesione przez członków i najemców.
9. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 47

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 46, jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionych w danym roku na poszczególne nieruchomości, w tym na nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni i nieruchomości wspólne oraz w odniesieniu do członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. (uchylony)
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwala Rada Nadzorcza.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. (skreślony)

§ 48

1. Opłaty, o których mowa w § 46 i § 47 wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
2. Od należności nie wniesionych w terminie, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielni przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
$2^1$. Za opłaty, o których mowa w § 46 i § 47, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni

lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
$2^2$. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. $2^1$, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
$2^3$. Opłaty, o których mowa w § 46 ust. 3-4, 7 i 9, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, poprzez wywieszenie pisemnej informacji wraz z uzasadnieniem na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię, z zachowaniem ustawowych terminów.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienie na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 49

(skreślony)

## IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 50

(uchylony)

§ 51

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 52

(uchylony)

§ 53

(uchylony)

§ 54

(uchylony)

§ 55

(uchylony)

§ 56

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

## V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

### A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 57

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w wypadkach wskazanych w § 22 ust. 1. Po wygaśnięciu tego prawa stosuje się § 63.

§ 58

W wypadku ustania małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa stosuje się postanowienia § 24, a w wypadku śmierci jednego z małżonków – postanowienia § 25.

§ 59

(uchylony)

### B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 60

(uchylony)

§ 61

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców oraz w razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, stosuje się postanowienia § $27^{9}$.

§ 62

(skreślony)

§ 63

1. 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.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 64

(skreślony)

§ 65

(skreślony)

D. Rozliczenia z tytułu wkładów i wartości rynkowej spółdzielczych praw do lokali

§ 66

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu zgodnie z postanowieniami § 22 ust. 6 i 7 statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu zgodnie z postanowieniami § $27^{11}$ ust. 1 i 2 statutu.
3. W wypadku wygaśnięcia roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy lub braku uprawnionych osób, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. $2^1$ i $2^2$.
4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 67

Rozliczenie z byłym członkiem lub inną uprawnioną osobą powinno być dokonane:
1) z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa,
***2)*** z tytułu wartości rynkowej lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu),
3) z tytułu wartości rynkowej lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu – na dzień wygaśnięcia tego prawa.
4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 68

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, innej uprawnionej osobie lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana, z zastrzeżeniem ust. 2:
1) z tytułu udziałów – równocześnie ze zwrotem wartości rynkowej lokalu, w terminach określonych w pkt 2 – 4,
2) z tytułu wartości rynkowej lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
3) z tytułu wartości rynkowej lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż

w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
Wypłaty dokonuje się jednorazowo, gotówką w kasie Spółdzielni lub przelewem bankowym na konto uprawnionego.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, jest opróżnienie lokalu. W przypadku gdy należność (wartość rynkowa lokalu) jest ustalana w wyniku przetargu, terminy, o których mowa w ust. 1, liczy się od dnia rozstrzygnięcia przetargowego.
$2^1$. (uchylony)
3. (uchylony)

E. Wynajmowanie lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni

§ 68a

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne w budynkach wzniesionych z przeznaczeniem znajdujących się w nich lokali do stałego wynajmowania oraz lokale zwolnione w budynkach już istniejących.
2. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się członkowie Spółdzielni i inne osoby.
3. (skreślony)
4. Szczegółowe zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. LOKALE O INNYM PRZEZNACZENIU

§ 69

1. Lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (lokale użytkowe, garaże, itp.) w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni mogą być przedmiotem odrębnej własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego członkowi – osobie fizycznej lub prawnej albo przedmiotem umowy najmu zawartej przez Spółdzielnię z członkiem lub inną osobą (fizyczną lub prawną).
2. Lokale, o których mowa w ust. 1, przeznaczone są do prowadzenia w nich działalności gospodarczej (produkcyjnej, handlowej, usługowej) zgodnej z ich przeznaczeniem.
3. Bliższe przeznaczenie poszczególnych lokali określa Zarząd Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla i właściwej komisji Rady Nadzorczej. W przypadkach spornych decyzje podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 70

1. Członkowie, którym przysługuje prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, a także inne osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu o innym przeznaczeniu powinni posiadać uprawnienia do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem tych lokali.

2. (skreślony)
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie na zasadach określonych w § $27^{16}$ ust. 1.
4. (uchylony)
5. (uchylony)
6. Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa.
Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 71

1. Z tytułu używania lokalu użytkowego członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalone według zasad określonych dla lokali mieszkalnych (§ 46 ust. 3).
2. Szczegółowe warunki korzystania z lokali użytkowych określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem przed oddaniem lokalu w używanie.
Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami statutu i obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami.

§ 72

1. Doboru najemców lokali użytkowych w budynkach Spółdzielni dokonuje się według potrzeb mieszkańców osiedla, wyrażonych w formie pozytywnej opinii Rady Osiedla i właściwej komisji Rady Nadzorczej. W przypadkach spornych decyzję podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Najemcy lokali użytkowych uiszczają czynsz w wysokości ustalonej przez właściwy organ Spółdzielni, na warunkach określonych w umowie.

§ 73

1. Spółdzielnia może budować garaże jako lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności tych lokali albo ich sprzedaży lub wynajmowania członkom lub innym osobom (fizycznym i prawnym).
2. Garaże przeznaczone są do przechowywania pojazdów mechanicznych i mogą być budowane lub wynajmowane tylko przez tych członków lub inne osoby, które posiadają pojazd mechaniczny lub pojazd taki posiadają członkowie rodziny wspólnie z nimi zamieszkali.
3. (uchylony)

§ 74

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu członek jest obowiązany garaż opróżnić.
2. (skreślony)
3. Po opróżnieniu garażu Spółdzielnia wypłaca członkowi lub uprawnionym osobom rynkową wartość garażu na zasadach obowiązujących dla lokali mieszkalnych.
4. Z tytułu używania garażu członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te garaże kosztów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi, ustalone według zasad określonych dla lokali mieszkalnych (§ 46), z uwzględnieniem szczególnych zasad przewidzianych w regulaminie.
5. Szczegółowe warunki korzystania z garaży określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem przed oddaniem garażu w używanie.
Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami statutu i obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami.

§ 75

1. O zawarcie umowy najmu mogą ubiegać się członkowie, których pisemne wnioski zostały zarejestrowane w administracji osiedla.
Pierwszeństwo przysługuje członkom zamieszkałym w danym osiedlu.
2. Najemcy garaży uiszczają czynsz w wysokości ustalonej przez właściwy organ Spółdzielni, na warunkach określonych w umowie.

§ 76

(skreślony)

§ 77

(skreślony)

## VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 78

1. Organami Spółdzielni są:
1) Walne Zgromadzenie,
2) Rada Nadzorcza,
3) Zarząd,
4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 - 4, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy otrzymali w wyborach największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. (skreślony)

§ 78[1]

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 78[2]

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Rad Osiedli otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach tych organów wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń organu odbytych w danym miesiącu.
2. Wynagrodzenie oblicza się przyjmując za podstawę 75 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, i wynosi:
1) dla członków Rady Nadzorczej:
a) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej – do 45 % podstawy,
b) dla członków Prezydium Rady Nadzorczej – do 38 % podstawy,
c) dla przewodniczących komisji Rady Nadzorczej – do 30 % podstawy,
d) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej – do 23 % podstawy;
2) dla członków Rad Osiedli:
a) dla przewodniczącego Rady Osiedla – do 9 % podstawy,
b) dla pozostałych członków Rady Osiedla – do 7 % podstawy.
3. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu tego organu. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, wynagrodzenie członkowi organu nie przysługuje.
4. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1, jest wypłacane po zakończeniu każdego miesiąca.
5. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w ust. 2 obowiązujące w danym roku kalendarzowym, ustala Rada Nadzorcza w oparciu o plan gospodarczy na ten rok.

A. Walne Zgromadzenie

§ 79

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Ponieważ liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500, Walne Zgromadzenie dzieli się na pięć części obejmujących członków mających prawa do lokali położonych na poszczególnych, wydzielonych organizacyjnie osiedlach Spółdzielni. Na wniosek Rady Nadzorczej Zarząd może zwołać obrady wszystkich lub kilku części Walnego Zgromadzenia w jednym terminie.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

**§ 80**

**1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika na zasadach określonych w art. $8^3$ ust. $1^1$ – $1^6$ ustawy.**
**$1^1$. Pisemne pełnomocnictwo wraz z wymaganym oświadczeniem pełnomocnika składa się w Spółdzielni nie później niż 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.**
**2. Członek lub jego pełnomocnik może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.**

**$2^1$. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu w sprawach wynikających z art. $8^3$ ust. $1^6$ ustawy.**
**3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.**

§ $80^1$

1. Każdy członek ma jeden głos.
2. 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.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 81

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10) uchwalanie zmian statutu,
11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13) (skreślony),
14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,

15) wybór członków Rady Nadzorczej proporcjonalnie do liczby członków poszczególnych części Walnego Zgromadzenia według klucza, o którym mowa w § 94 ust. 1 pkt 16, oraz odwoływanie członków Rady,
16) (skreślony),
17) podejmowanie uchwał w sprawie składek członków na wykonywanie zadań związku spółdzielczego nie będącego centralnym związkiem, do którego Spółdzielnia przystąpiła.

§ 82

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
1) Rady Nadzorczej,
2) przynajmniej jednej piątej (1/5) członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 83

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
Zawiadomienia członków dokonuje się poprzez wywieszenie pisemnych ogłoszeń o Walnym Zgromadzeniu na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków spółdzielczych, w administracjach osiedli, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się listami poleconymi.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania do Zarządu Spółdzielni kandydatów na członków Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. (skreślony)
5. O porządku obrad zmienionym w wyniku uwzględnienia żądań, o których mowa w § 82 ust. 6 statutu, zawiadamia się członków co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie ogłoszenia w klatkach schodowych budynków mieszkalnych.

§ 84

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 83 i 82 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, *z* zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana jest wymagana w następujących przypadkach:
1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w § 100 ust. 2 zdanie trzecie,
3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji i przywrócenia działalności Spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni i zbycia wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Głosowanie na części Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków tych organów.

Na żądanie większości członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 85

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
$1^1$. Po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia odczytywana jest lista pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane są w głosowaniu jawnym spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie 3-7 osób.
Do zadań Komisji należy:
a) sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych,
b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego;
2) (skreślony)
3) inne komisje w miarę potrzeby.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji. Protokoły są przekazywane sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 86

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Na zarządzenie przewodniczącego zgłoszenia powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska osoby chcącej wziąć udział w dyskusji.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji może być ograniczony.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku 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 w szczególności:
a) sposobu głosowania,
b) głosowania bez dyskusji,
c) zakończenia dyskusji,
d) zamknięcia listy mówców,
e) zarządzenia przerwy w obradach.
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.

§ 87

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „idącym dalej" jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ $87^1$

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, o którym mowa w § $87^2$ .

§ $87^2$

1. Po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów tych zebrań oraz protokołów komisji ustala wyniki wyborów do organów Spółdzielni, autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Posiedzenie Kolegium w sprawie ustalenia wyników wyborów do Rady Nadzorczej i Rad Osiedli odbywa się w ciągu 7 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia i ustala wyniki wyborów na podstawie protokołów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i protokołów obrad z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia jeżeli zostały już sporządzone.
3. Posiedzenie Kolegium w innych sprawach, o których mowa w ust. 1, odbywa się w ciągu 21 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół (protokoły) z obrad Kolegium podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Protokół ten sporządza się w terminie 7 dni.
5. Protokół (protokoły), o którym mowa w ust. 4, stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ $87^3$

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 80 ust. 3 statutu. Liczbę mandatów przypadających na poszczególne części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza proporcjonalnie do liczby członków stanowiących daną część Walnego Zgromadzenia, ustalonej według stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym odbywać się będą wybory do Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 83 ust. 3 statutu. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz imienia i

nazwiska zgłaszającego. Do zgłoszenia zgłaszający zobowiązany jest dołączyć zgodę zgłaszanego na kandydowanie. Brak zgody powoduje nieumieszczenie kandydata na liście.
6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Kandydatów ujmuje się na liście z podziałem na poszczególne części Walnego Zgromadzenia, w kolejności alfabetycznej. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, oprócz zgody na kandydowanie, o której mowa w ust. 5, składają również pisemne oświadczenie zawierające dane dotyczące:
1) zatrudnienia w Spółdzielni,
2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
4) zalegania z opłatami na rzecz Spółdzielni,
5) liczby kadencji w Radzie Nadzorczej.
Oświadczenie powinno być złożone Zarządowi Spółdzielni w terminie określonym w § 83 ust. 3 statutu. Niezłożenie oświadczenia w tym terminie skutkuje nieumieszczeniem na liście kandydatów.
7a. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, którzy chcą się zaprezentować, mogą złożyć w terminie wskazanym w § 83 ust. 3 statutu pisemną prezentację własnej osoby wraz ze zgodą na zamieszczenie tej prezentacji na stronie internetowej Spółdzielni.
7b. Lista kandydatów na członków Rady Nadzorczej, a także pisemne prezentacje, o których mowa w ust. 7a, zamieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 7 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
9. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, zawierających listę kandydatów, o której mowa w ust. 6.
10. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
11. 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 (mandatów) w Radzie Nadzorczej przypadających na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.
12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która sporządza protokół z tych czynności. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na

wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Podsumowania wyników wyborów oraz ustalenia listy osób wybranych do Rady Nadzorczej dokonuje Kolegium, o którym mowa w § $87^2$ , po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Kadencja tak wybranego członka Rady Nadzorczej trwa do końca kadencji członków Rady Nadzorczej wcześniej wybranych.

§ $87^4$

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie § 83, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ $87^5$

Postanowienia § $87^3$ mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ $87^6$

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

§ $87^7$

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia nie uregulowane w statucie rozstrzyga prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

§ $87^8$

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

B. Rada Nadzorcza

§ 88

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 89

1. Rada Nadzorcza składa się z 13 osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 90

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w sposób określony w § $87^3$.

§ 91

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyboru.

§ 92

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
   2) zrzeczenia się mandatu,
   3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w art. 56 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

W takim wypadku w terminie 3 miesięcy od podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą zwołuje się Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady.

§ 93

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, wchodzi, do końca kadencji, ten z kandydatów, który uzyskał największą liczbę głosów na miejscu pozamandatowym z tej części Walnego Zgromadzenia, z której pochodził członek Rady Nadzorczej, który mandat utracił. Przepisu zdania pierwszego nie stosuje się w przypadku, gdy utrata mandatu nastąpiła po dniu 30 czerwca roku poprzedzającego rok, w którym upływa kadencja.

§ 94

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
      a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, a także wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,

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 przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
12) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
13a) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych Walnemu Zgromadzeniu, w tym dotyczących działalności organów Spółdzielni,
14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
16) ustalanie klucza podziału mandatów w Radzie Nadzorczej na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
17) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
18) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
19) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli i koordynowanie działalności nadzorczo-kontrolnych Rad Osiedli,
20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
21) uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości

o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
22) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§ 82 ust. 5),
23) (uchylony)
24) uchwalanie regulaminu ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali,
25) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
26) uczestniczenie w lustracjach i kontrolach Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych,
27) (skreślony)
27a) wybór delegata na Kongres Spółdzielczości,
28) wykonywanie innych uprawnień zastrzeżonych w ustawie lub w statucie do kompetencji Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 95

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na trzy miesiące.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się nowej Rady, nie później niż w terminie 30 dni od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana. Jeżeli to nie nastąpi, posiedzenie takie zwołuje przewodniczący lub zastępca przewodniczącego ustępującej Rady Nadzorczej.

Na pierwszym posiedzeniu Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza Rady.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 96

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i inne zaproszone osoby.

§ 97

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzą: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady, w szczególności koordynowanie działalności Rady i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 98

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 99

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

C. Zarząd

§ 100

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą większością 2/3 głosów.

1a. Członek Zarządu powinien mieć wyższe wykształcenie oraz mieć co najmniej 5-letni okres pracy w spółdzielni mieszkaniowej lub jednostce (instytucji, organizacji) zajmującej się bezpośrednio zarządzaniem nieruchomościami na stanowisku kierowniczym lub co najmniej 5-letnie doświadczenie w działalności w organach ustawowych spółdzielni mieszkaniowej.

Oceny kandydatów na członka Zarządu oraz ich kwalifikacji dokonuje Prezydium Rady Nadzorczej i przedstawia swoją opinię organowi dokonującemu wyboru.

2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów.

Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 84 ust. 1).

3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 101

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz wynajmowania tych lokali,
2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,

3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
5) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
8) udzielanie pełnomocnictw,
9) współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządu terytorialnego oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 102

(skreślony)

§ 103

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

§ 104

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3.Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 105

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. (skreślony)

§ 106
(skreślony)
§ 107
(skreślony)
§ 108
(skreślony)

E. Rady osiedli

§ 109

1. Rada Osiedla składa się z od 4 do 10 członków wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza.
**3. Do wyboru członków Rad Osiedli stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące wyboru członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 4 oraz § 80 ust. $2^1$ Statutu.**
4. Do kandydatów na członków Rady Osiedla nie stosuje się postanowień § $87^3$ ust. 3 i 4 statutu, a składane przez nich oświadczenie, o którym mowa w ust. 7 tego paragrafu, zawiera dane wymienione w pkt 1 – 4.

§ 110

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
3. (uchylony)

§ 111

1. Do zakresu działania Rady Osiedla w osiedlu należy:
   1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
   2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
   3) (skreślony)
   4) zgłaszanie do Zarządu wniosków i opinii w sprawie zamiany mieszkań na terenie osiedla oraz przydziału i wynajmowania lokali użytkowych i garaży,
   5) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na terenie osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społecznych i oświatowo-kulturalnych w osiedlu,
   6) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
   7) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,

8) organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
9) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
10) współdziałanie z organami rady miejskiej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
11) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
12) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

2. (skreślony)

§ 112

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

## VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 113

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

§ 114

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy.
2. Spółdzielnia tworzy także następujące fundusze własne:
   1) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
   2) fundusz na remonty,
   3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ $114^1$

1. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 115

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.

2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
3. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 2, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 116

1. Podział części nadwyżki bilansowej przeznaczonej do podziału między członków Spółdzielni następuje w formie oprocentowania udziałów członkowskich, z tym że do podziału między członków może być przeznaczone nie więcej niż 5 % nadwyżki.
2. W podziale tym uwzględnia się byłych członków (ich spadkobierców), którym przysługują roszczenia o wypłatę udziałów.

§ 117

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, funduszu na remonty, zakładowego funduszu świadczeń socjalnych i funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. W razie postawienia Spółdzielni w stan likwidacji były członek Spółdzielni uczestniczy w postępowaniu likwidacyjnym w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni (art. 125 § 5 ustawy – Prawo spółdzielcze) proporcjonalnie do stażu członkowskiego, to jest okresu, w jakim pozostawał członkiem Spółdzielni.

§ 118

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza może określić w razie potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, innych odrębnych przepisów i postanowień statutu.

§ 119

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Naczelną Radę Spółdzielczą.

Niniejszy statut został uchwalony przez
Zebranie Przedstawicieli Członków
Spółdzielni w dniu 11 czerwca 1983 r.
i zarejestrowany w dniu 27 lutego 1984 r.
(Sygn. akt A Rs 647) przez Sąd Rejonowy
w Kaliszu