

**SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
„POLESIE”  
W ŁODZI**



**STATUT**

**ŁÓDŹ 2016**

## SPIS TREŚCI

<b>I.</b>	<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE</b> .....	4
<b>II.</b>	<b>CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI</b> .....	5
	DZIAŁ I. Cel Spółdzielni .....	5
	DZIAŁ II. Przedmiot działalności Spółdzielni .....	5
<b>III.</b>	<b>CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI</b> .....	6
	DZIAŁ I. Członkostwo w Spółdzielni .....	6
	DZIAŁ II. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni .....	6
	DZIAŁ III. Wpisowe i udziały .....	9
	ROZDZIAŁ 1. Wpisowe .....	9
	ROZDZIAŁ 2. Udziały .....	9
	ROZDZIAŁ 3. Przepisy wspólne dla wpisowego i udziałów .....	10
	DZIAŁ IV. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni .....	10
	ROZDZIAŁ 1. Prawa członków Spółdzielni .....	10
	ROZDZIAŁ 2. Obowiązki członków Spółdzielni .....	12
	DZIAŁ V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	13
	DZIAŁ VI. Ustanie członkostwa .....	14
	ROZDZIAŁ 1. Wystąpienie członka ze Spółdzielni .....	14
	ROZDZIAŁ 2. Wykluczenie członka ze Spółdzielni .....	14
	ROZDZIAŁ 3. Wykreślenie członka ze Spółdzielni .....	15
	ROZDZIAŁ 4. Tryb wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni .....	16
	ROZDZIAŁ 5. Skreślenie/wykreślenie członka ze Spółdzielni na skutek śmierci lub ustania bytu osoby prawnej .....	17
<b>IV.</b>	<b>ORGANY SPÓŁDZIELNI</b> .....	17
	DZIAŁ I. Walne Zgromadzenie .....	18
	ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne .....	18
	ROZDZIAŁ 2. Kompetencje Walnego Zgromadzenia .....	18
	ROZDZIAŁ 3. Zasady zwołania Walnego Zgromadzenia .....	19
	ROZDZIAŁ 4. Tryb obradowania i podejmowania uchwał .....	21
	DZIAŁ II. Rada Nadzorcza .....	22
	ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne .....	22
	ROZDZIAŁ 2. Tryb wyboru członków Rady Nadzorczej .....	22
	ROZDZIAŁ 3. Kompetencje Rady Nadzorczej .....	24
	ROZDZIAŁ 4. Tryb zwołania i obradowania Rady Nadzorczej .....	25
	DZIAŁ III. Zarząd .....	26
	ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne .....	26
	ROZDZIAŁ 2. Kompetencje Zarządu .....	26
	ROZDZIAŁ 3. Tryb obradowania Zarządu .....	27
<b>V.</b>	<b>PRAWA DO LOKALI</b> .....	28
	DZIAŁ I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	28
	DZIAŁ II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	31
	DZIAŁ III. Prawo odrębnej własności lokalu .....	34

DZIAŁ IV. Postępowanie przetargowe .....	38
DZIAŁ V. Wkłady .....	40
DZIAŁ VI. Zamiana lokali .....	41
DZIAŁ VII. Najem lokali .....	42
DZIAŁ VIII. Używanie lokali .....	42
DZIAŁ IX. Obowiązki Spółdzielni i osób zajmujących lokale w zakresie remontów i utrzymania lokali .....	44
<b>VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI .....</b>	<b>46</b>
<b>VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>50</b>
<b>VIII. RADY MIESZKAŃCÓW .....</b>	<b>51</b>
<b>IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....</b>	<b>52</b>

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polesie” i zwana jest dalej Spółdzielnią.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa łódzkiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 3

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządowym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
4. W Spółdzielni wyodrębnia się:
  - 1/ terytorialnie zasoby:
    - a) osiedla „Karolew”,
    - b) osiedla „Retkinia”,
    - c) „Rozproszone”,
  - 2/ organizacyjnie: członków niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

### § 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami) i innych ustaw, a także na podstawie zarejestrowanego statutu i regulaminów.

## **II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

### **DZIAŁ I. CEL SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 5**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne oraz utrzymanie zasobów lokalowych w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

### **DZIAŁ II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 6**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - b) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - c) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - d) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - e) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
2. Dla realizacji przedmiotu działalności Spółdzielni i osiągnięcia celu określonego w § 5 statutu, Spółdzielnia może w szczególności:
  - a) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
  - b) zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości,
  - c) realizować działania inwestycyjne w celu poprawienia stanu technicznego i estetycznego nieruchomości i ich otoczenia,
  - d) nabywać potrzebne jej tereny na własność i w użytkowanie wieczyste,
  - e) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, a także tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych – na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 5 i § 6 ust. 1 i 2 statutu.

### **III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

#### **DZIAŁ I. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 7**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, to członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### **DZIAŁ II. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 8**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - a) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - b) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa,
  - c) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przypadło jej wskutek śmierci małżonka,
  - d) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych statutem,
  - e) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywę tych praw w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię lub licytacji prowadzonej w postępowaniu egzekucyjnym,
  - f) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - g) oczekuje na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, na ustanowienie odpowiedniego prawa do lokalu.
2. Osoba pozbawiona członkostwa przez Spółdzielnię może być ponownie przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli w terminie 6 miesięcy od daty

pozbawienia członkostwa ustaly przyczyny będące podstawą rozwiązania stosunku członkostwa.

### § 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jeżeli:
  - a) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
  - b) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu.
2. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 10

1. Osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.
2. Osoby prawne realizują czynne i bierne prawo wyborcze przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.

### § 11

1. Przystępujący do Spółdzielni stają się jej członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, ilość zadeklarowanych udziałów i dane dotyczące wkładów.

Osoby fizyczne i prawne ubiegające się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu jednocześnie z deklaracją powinny złożyć na piśmie wniosek o zawarcie umowy.
2. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną deklaracja powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, oznaczenie i numer odpowiedniego rejestru, numer identyfikacyjny REGON, ilość zadeklarowanych udziałów i dane dotyczące wkładów.

Osoba prawna powinna załączyć aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni na podstawie postanowień statutu.
5. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. Zarząd powinien powiadomić o uchwale osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
6. W razie uchwały odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

## § 12

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający imiona i nazwiska, numer PESEL, miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów oraz wkładów, oraz zmiany tych danych, a ponadto datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę i siedzibę, oznaczenie i numer odpowiedniego rejestru oraz numer identyfikacyjny REGON.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
4. Dane osobowe członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali oraz osób z nimi zamieszkałych, Spółdzielnia wykorzystuje wyłącznie na potrzeby prowadzenia działalności statutowej. Udostępnienie danych osobom trzecim może nastąpić, gdy obowiązujące przepisy prawa dopuszczają lub zobowiązują do ich ujawnienia na rzecz konkretnych osób lub instytucji.
5. Wszelkie pisma i zawiadomienia kierowane przez Spółdzielnię do członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują prawa do lokali, Spółdzielnia dostarcza poprzez umieszczenie ich w skrzynkach pocztowych. Przepis powyższy nie dotyczy pism i zawiadomień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym (§§ 18 – 24 statutu) oraz w przypadkach podania przez te osoby adresu do korespondencji poza zasobami Spółdzielni – które doręczane będą za pośrednictwem operatora pocztowego.



## **DZIAŁ III. WPISOWE I UDZIAŁY**

### **ROZDZIAŁ 1. WPISOWE**

#### **§ 13**

1. Wpisowe wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalonego zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami, w wysokości obowiązującej w miesiącu uzyskania członkostwa.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi i zasila fundusz zasobowy Spółdzielni.

### **ROZDZIAŁ 2. UDZIAŁY**

#### **§ 14**

1. Udział wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego jak w § 13 ust.1.
2. Członek ubiegający się o prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest wnieść 1 udział.
3. Członek ubiegający się o prawo do lokalu garażowego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zobowiązany jest wnieść 5 udziałów.
4. Członek ubiegający się o prawo do lokalu przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej zobowiązany jest wnieść 10 udziałów.
5. Członek zamieszkały w zasobach Spółdzielni nabywający prawo do lokalu garażowego lub prawo do udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, na podstawie umowy, zobowiązany jest do wniesienia jednego dodatkowego udziału.
6. Osoba prawna ubiegająca się o prawo do lokalu mieszkalnego lub garażowego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub lokalu przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej zobowiązana jest do wniesienia 15 udziałów.
7. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
8. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu udziałów.
9. Zwrot udziałów na rzecz byłego członka lub osoby uprawnionej, następuje po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało, pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
10. Żądanie wypłacenia udziałów powinno być zgłoszone w formie pisemnej.
11. Udziały są wypłacane w wysokości nominalnej.

### **ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY WSPÓLNE DLA WPISOWEGO I UDZIAŁÓW**

#### **§ 15**

1. Następca prawny byłego członka (spadkobierca, nabywca prawa) wnosi wpisowe i udziały członkowskie w wysokości obowiązującej w dacie przyjęcia do Spółdzielni.
2. Małżonek członka Spółdzielni uzyskujący członkostwo, zobowiązany jest wnieść 1 udział, nie ma natomiast obowiązku wniesienia wpisowego.
3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych i udokumentowanych trudną sytuacją materialną, osoby wymienione w ust.1 mogą zwrócić się do Rady Nadzorczej z pisemnym wnioskiem o całkowite lub częściowe zwolnienie ich z obowiązku zapłaty wpisowego.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
5. W przypadkach szczególnie uzasadnionych i udokumentowanych trudną sytuacją materialną, Zarząd Spółdzielni może wpłatę wpisowego i udziału rozłożyć do 6 miesięcznych rat.
6. Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w terminach wskazanych w ust. 4 i 5 spowoduje wykreślenie z rejestru członków.

### **DZIAŁ IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

#### **ROZDZIAŁ 1. PRAWA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 16**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - b) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni poprzez zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - c) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - d) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w niniejszym statucie i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - e) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich projektów i uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami i zgłaszania poprawek do tych projektów,
  - f) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności ze statutem. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna,

- g) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - h) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 3, 4, 5 i 6.
  - i) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - j) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, na zasadach określonych w statucie, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej,
  - k) prawo do ubiegania się o ustanowienie odpowiedniego prawa do lokalu,
  - l) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu,
  - m) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
  - n) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń, wszelkich urządzeń oraz usług Spółdzielni,
  - o) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Ponadto członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, posiadają pierwszeństwo do nabycia i zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
  3. 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 ciągu 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  4. Prawo członków Spółdzielni do zaznajamiania się z w/w dokumentami nie obejmuje indywidualnych spraw innych członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
  5. Prawo członków Spółdzielni do otrzymania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. h wymaga pisemnego wniosku wraz z uzasadnieniem.
  6. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. h, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
- Wysokość kosztów wykonania kopii dokumentów określa Zarząd Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ 2. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

### § 17

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani:
  - a) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - b) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
  - c) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
  - d) pokryć koszty budowy lokalu na warunkach określonych w umowie o ustanowienie odpowiedniego prawa do lokalu, a w wypadkach wskazanych w statucie – pokryć koszty wyceny lokalu, zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu i koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym,
  - e) pokryć koszty inwestycji nieruchomości budynkowej,
  - f) uiszczać terminowo opłaty na pokrycie kosztów i wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, oraz związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - g) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - h) informować Spółdzielnię o ilości osób zamieszkałych w lokalu, zawiadomić o wynajęciu lokalu na cele inne niż określone w umowie o ustanowienie odpowiedniego prawa do lokalu a także podać adres do korespondencji, jeżeli członek nie zamieszkuje lub czasowo nie przebywa w lokalu,
  - i) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - j) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych w tym w poszanowaniu i zabezpieczeniu jej mienia,
  - k) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - l) udostępnić zajmowany lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych zużycia wody i energii cieplnej i umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń oraz w innych przypadkach określonych w statucie,
  - m) udostępnić lokal w celu wykonania wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego – w przypadkach określonych w statucie,
  - n) niezwłocznie, pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o ustaniu małżeństwa, a także śmierci małżonka, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
  - o) dokonywać napraw wewnątrz lokali w zakresie określonym w statucie,
  - p) uiszczać terminowo opłaty za czynności związane ze sporządzaniem i wysyłaniem dokumentów na ich wnioski, we wszystkich sprawach, co do

których zgłoszone zostały wnioski. Wysokość tych opłat ustalana jest i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.<sup>1</sup>

2. Obowiązki określone w ust. 1 pkt. d – f, h – j oraz pkt. l – p dotyczą także osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.<sup>2</sup>
3. Obowiązki określone w ust. 1 pkt. e – f, h – j oraz pkt. l – p dotyczą także właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.<sup>3</sup>
4. Członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z korespondencją, obsługą i organizacją Walnego Zgromadzenia, a także w pokrywaniu kosztów związanych z prowadzeniem właściwej ich ewidencji oraz z zamieszczaniem w prasie lokalnej ogłoszenia o wszczęciu postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokalu.  
Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni, na podstawie kosztów poniesionych z tego tytułu w roku ubiegłym. Opłaty powinny być wniesione do 30 czerwca każdego roku.

## **DZIAŁ V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 18**

1. Wniosek członka skierowany do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinien być rozpatrzony przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd zawiadamia zainteresowanego 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 – tu dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania terminu.  
Jeżeli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzeć odwołanie członka w ciągu 2-ch miesięcy od dnia jego wniesienia.  
Spółdzielnia doręcza odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 – tu dni od jej podjęcia.
4. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzeć odwołanie członka wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

<sup>1</sup> Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, z dnia 10 czerwca 2016 roku.

<sup>2</sup> Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, z dnia 10 czerwca 2016 roku.

<sup>3</sup> Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, z dnia 10 czerwca 2016 roku.

5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
6. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji odwołanie do Walnego Zgromadzenia przysługuje wyłącznie w sprawach ze stosunku członkostwa, w trybie określonym w § 24 statutu.

## § 19

Skargi i wnioski składane przez członków Spółdzielni są rozpatrywane przez organy Spółdzielni w trybie określonym w § 18 statutu.

## **DZIAŁ VI. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### § 20

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia członka za wypowiedzeniem,
- b) rozwiązania stosunku członkostwa przez Spółdzielnię poprzez wykluczenie lub wykreślenie,
- c) śmierci członka lub ustania bytu osoby prawnej,
- d) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w § 55 statutu.

## **ROZDZIAŁ 1. WYSTĄPIENIE CZŁONKA ZE SPÓŁDZIELNI**

### § 21

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi miesiąc i rozpoczyna się od 1 – go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. W przypadkach szczególnych okres wypowiedzenia może być skrócony na wniosek członka, za zgodą Zarządu Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ 2. WYKLUCZENIE CZŁONKA ZE SPÓŁDZIELNI**

### § 22

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie

w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - a) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom i pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - b) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności nie wnosi opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i jest w zwłoce za 6 miesięcy,
  - c) uporczywie uchyla się od spłaty kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę lokalu i jest w zwłoce za 6 miesięcy.

### **ROZDZIAŁ 3. WYKREŚLENIE CZŁONKA ZE SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 23**

1. Członek Spółdzielni niewykonyjący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - a) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów,
  - b) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa,
  - c) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - d) zbył prawo odrębnej własności lokalu,
  - e) utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
  - f) posiada prawo odrębnej własności lokalu w budynku, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa prowadząca zarząd nieruchomością wspólną,
  - g) nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności nie wnosi opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal i eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu przez okres co najmniej 6 miesięcy.
3. Ponadto członek, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych zostaje wykreślony z rejestru członków, jeśli spełnia jeden z poniższych warunków:
  - a) nie zawiadamia Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w szczególności nie podaje adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji,

- b) korespondencja zwracana jest przez pocztę z adnotacją: „adresat nieznan”, „adresat niewłaściwy”, „adresat wyprowadził się”, itp.,
  - c) nie wnosi opłat, o których mowa w § 17 ust. 4 statutu.
4. Wykreślenie w wypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt. b – d może nastąpić tylko wówczas, jeżeli zbyte lub utracone prawo do lokalu było jedynym prawem członka do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię i nie zostało złożone wypowiedzenie członkostwa.

## **ROZDZIAŁ 4. TRYB WYKLUCZENIA LUB WYKREŚLENIA CZŁONKA ZE SPÓŁDZIELNI**

### **§ 24**

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim zawiadomieniu przez Spółdzielnię o możliwości wzięcia udziału w posiedzeniu i złożeniu wyjaśnień, na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady.
2. Spółdzielnia doręcza członkowi zawiadomienie o podjętej uchwale wraz z uzasadnieniem, w którym przedstawione zostają motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia, oraz z pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania.  
Zawiadomienia dokonuje się w ciągu 14 – tu dni od podjęcia uchwały.
3. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia otrzymania uchwały z uzasadnieniem.
4. Członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 – tu dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia przy rozpatrywaniu złożonego odwołania i jego popierania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.  
O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony co najmniej 3 tygodnie przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 – tu dni od dnia jej podjęcia.
6. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia podjętą w wyniku rozpoznania złożonego odwołania do sądu w terminach i na zasadach określonych w §§ 33 ust. 2, 4 i 5 statutu.
7. Prawo zaskarżenia uchwały do sądu przysługuje także w przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, przy czym termin do zaskarżenia uchwały biegnie od dnia, w którym odwołanie winno być najpóźniej rozpatrzone.
8. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 – 4 dokonuje się na piśmie i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym.



Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub nie podjęcia przesyłki awizowanej z urzędu pocztowego ma moc prawną doręczenia.

W razie wyjazdu za granicę lub stałego tam pobytu, członek obowiązany jest podać adres dla doręczeń w kraju.

9. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## **ROZDZIAŁ 5. SKREŚLENIE/WYKREŚLENIE CZŁONKA ZE SPÓŁDZIELNI NA SKUTEK ŚMIERCI LUB USTANIA BYTU OSOBY PRAWNEJ**

### **§ 25**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania, tj. z chwilą wykreślenia jej z właściwego rejestru.
3. Wykreślenie z rejestru członków następuje, gdy uchwała o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o której mowa w § 55 statutu stanie się skuteczna.

## **IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 26**

1. Organami Spółdzielni są:
  - a) Walne Zgromadzenie,
  - b) Rada Nadzorcza,
  - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. b i c dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. 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.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, zobowiązani są złożyć stosowne oświadczenie w tym przedmiocie.

5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
6. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
7. Zasady obradowania organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

## **DZIAŁ I. WALNE ZGROMADZENIE**

### **ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 27**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście. Członek Spółdzielni niebiorący udziału w Walnym Zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnikiem swego małżonka lub inną osobę pełnoletnią wspólnie zamieszkałą. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemająca tej zdolności uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego a członek – osoba prawna przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także inne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
5. Ponadto w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo być obecni pracownicy Spółdzielni, w liczbie niezbędnej do zapewnienia obrad oraz obsługa prawna.
6. Obecność innych osób w Walnym Zgromadzeniu uzależniona jest od zgody Walnego Zgromadzenia, która wyrażana jest zwykłą większością głosów.

### **ROZDZIAŁ 2. KOMPETENCJE WALNEGO ZGROMADZENIA**

#### **§ 28**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,

- b) 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,
  - c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - d) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zakładu.  
Przepisu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - f) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - g) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni i podziału Spółdzielni,
  - h) podejmowanie uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
  - i) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - j) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
  - k) uchwalanie zmian statutu,
  - l) wybór członków Rady Nadzorczej,
  - m) odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - n) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - o) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
  - p) wybór delegatów na zgromadzenie związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

### **ROZDZIAŁ 3. ZASADY ZWOŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA**

#### **§ 29**

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach określonych w ust. 2 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

### § 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad i prawie członków do zapoznania się z tymi dokumentami, zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, a także Związek Rewizyjny, jeżeli Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą.<sup>4</sup>
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.  
Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać pisemnie projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać kandydatów do Rady Nadzorczej.  
Pisemne zgłoszenie złożone w siedzibie Spółdzielni nie później niż na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, powinno zawierać dane osobowe kandydata, jego adres zamieszkania oraz krótką charakterystykę, zgodę kandydata, podpis zgłaszającego i podpisy 2 innych członków popierających zgłoszenie.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

---

<sup>4</sup> Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, z dnia 10 czerwca 2016 roku.

## ROZDZIAŁ 4. TRYB OBRADOWANIA I PODEJMOWANIA UCHWAŁ

### § 31

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony członek Rady. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej winni być obecni na Walnym Zgromadzeniu.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Walne Zgromadzenie wybiera Komisję Skrutacyjną i Komisję Wnioskową. Walne Zgromadzenie dokonujące wyboru Rady Nadzorczej wybiera ponadto Komisję Mandatowo – Wyborczą.

### § 32

1. Walne Zgromadzenie podejmuje decyzje w formie uchwały. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 30 statutu.  
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
3. W sprawach objętych porządkiem obrad może być zarządzane głosowanie tajne, o ile wniosek taki uzyska poparcie co najmniej 1/5 liczby obecnych członków.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### § 33

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności ze statutem. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.  
Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności.
4. Powództwo o uchylenie uchwały winno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na posiedzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od powzięcia wiadomości przez członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin wskazany w ust. 4 biegnie od dnia zawiadomienia w sposób wskazany w statucie.

### § 34

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia, w terminie 14 dni od dnia zamknięcia obrad. W przypadku gdy jedna z osób upoważnionych (Przewodniczący, Sekretarz), z przyczyn losowych nie może podpisać protokołu, bądź uchyla się od podpisania protokołu, dopuszcza się aby protokół podpisał asesor.
2. Protokoły Komisji wchodzi w skład protokołu.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia oraz sposób zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa „Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **DZIAŁ II. RADA NADZORCZA**

### **ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 35

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, rozpoczyna się i upływa w dniu Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru członków Rady, zwołanego zgodnie z § 30 ust. 1 statutu.

### **ROZDZIAŁ 2. TRYB WYBORU CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ**

#### § 36

1. Rada Nadzorcza liczy 9 członków, wybranych z zachowaniem odpowiedniej proporcji do liczby członków uprawnionych do lokali w poszczególnych zasobach, wymienionych w § 3 ust. 4 statutu i członków niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany więcej niż jeden członek z danej nieruchomości.

Do Rady Nadzorczej wchodzi ten kandydat, który uzyskał większą liczbę głosów.

3. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować członkowie uchylający się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności niewnoszący opłat za używanie lokali lub niedokonujący spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na ich budowę.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

### § 37

1. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Listę tę Zarząd przekazuje Komisji Mandatowo – Wyborczej Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie kandydujący do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Komisji Skrutacyjnej.
3. Członkowie kandydujący do Rady Nadzorczej winni być obecni na Walnym Zgromadzeniu.

### § 38

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych.
2. Liczbę oddanych głosów oblicza Komisja Skrutacyjna, która z tych czynności sporządza protokół.
3. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów z danego zasobu, zgodnie z przypadającą na ten zasób liczbą członków Rady Nadzorczej. W razie równej liczby głosów oddanych na kandydatów, z poszczególnych zasobów, a braku kolejnego miejsca w Radzie Nadzorczej z danego zasobu, Komisja Skrutacyjna Walnego Zgromadzenia, przeprowadza losowanie między tymi kandydatami.

### § 39

Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

### § 40

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,

- d) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
- 2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś, do końca kadencji wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów, z zastrzeżeniem postanowienia § 36 ust. 1 statutu.
- 3. W przypadku braku takiego kandydata lub odmowy przyjęcia mandatu zostaną przeprowadzone wybory uzupełniające na zasadach ogólnych – wybory uzupełniające odbywają się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

### **ROZDZIAŁ 3. KOMPETENCJE RADY NADZORCZEJ**

#### **§ 41**

- 1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - a) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - b) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności: badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków, przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - c) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - d) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - e) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - f) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - g) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz regulaminu Zarządu,
  - h) uchwalanie stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne,
  - i) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach ze stosunku członkostwa oraz odwołań dotyczących zasadności zmiany wysokości opłat za korzystanie z lokali,
  - j) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - k) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu i ustalanie wynagrodzeń dla członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - l) podejmowanie uchwał w sprawie rozwiązania stosunku członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - m) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,



- n) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych statutem,
  - o) wyznaczanie biegłego rewidenta,
  - p) podejmowanie uchwał w sprawie przejmowania w zarząd nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
  - r) uchwalanie regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia.
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.

## **ROZDZIAŁ 4. TRYB ZWOŁANIA I OBRADOWANIA RADY NADZORCZEJ**

### **§ 42**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona w głosowaniu tajnym Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący komisji powoływanych przez Radę, zgodnie z § 43 statutu.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i Komisji.

### **§ 43**

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną w składzie trzech członków.
2. Rada Nadzorcza powołuje Komisję ds. Gospodarki Nieruchomościami. Rada może powoływać inne komisje stałe i czasowe.  
W pracach Komisji z wyjątkiem Komisji Rewizyjnej mogą brać udział członkowie Spółdzielni niebędący członkami Rady Nadzorczej, jednakże komisjom przewodniczą wybrani przez Radę jej członkowie.
3. Komisje realizują cele określone przez Radę Nadzorczą. Komisje mogą ze sobą współpracować i odbywać wspólne posiedzenia.

### **§ 44**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca lub sekretarz, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek jednej trzeciej członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

## § 45

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, które wynosi 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalanego na mocy ustawy.  
Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz przewodniczący stałych komisji Rady otrzymują 50% w/w wynagrodzenia.
2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa „Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **DZIAŁ III. ZARZĄD**

### **ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 46

1. Zarząd składa się z dwóch osób, prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Z członkiem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.  
Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.  
Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **ROZDZIAŁ 2. KOMPETENCJE ZARZĄDU**

#### § 47

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie uchwał niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - b) zawieranie umów z członkami o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - c) zawieranie umów przeniesienia własności lokalu i umów ustanowienia odrębnej własności lokalu,

- d) zawieranie umów najmu i dzierżawy,<sup>5</sup>
  - e) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - f) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - g) rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - h) przedstawianie Radzie Nadzorczej propozycji stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne,
  - i) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - j) sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego oraz przedłożenie go Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
  - k) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - l) zaciąganie kredytów bankowych za zgodą Rady Nadzorczej,
  - m) udzielanie pełnomocnictw,
  - n) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organami władzy państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### **ROZDZIAŁ 3. TRYB OBRADOWANIA ZARZĄDU**

#### **§ 48**

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

#### **§ 49**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do jego składania umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

---

<sup>5</sup> Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, z dnia 10 czerwca 2016 roku.

4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## **V. PRAWA DO LOKALI**

### **§ 50**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, Spółdzielnia może:
  - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne,
  - c) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny stanowiący wydzieloną trwałąmi ścianami w obrębie budynku, izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, a także lokal o innym przeznaczeniu wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne, w szczególności garaż lub lokal, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza.
3. Wartością rynkową lokalu, o której mowa w niniejszym rozdziale, jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV, rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Koszt wyceny wartości rynkowej lokalu obciąża osobę, której przysługuje roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu.
5. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

## **DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 51**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1, zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.  
Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

#### § 52

1. Po ustaniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.  
Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.  
Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.  
Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 53

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.  
Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.  
Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 54

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 52

- ust. 2 statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 53 statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
  3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od zdarzeń wskazanych w § 54 ust. 1 i 2 statutu deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię dla uprawnionych terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
  4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku osób uprawnionych, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 56 ust. 2 i 3 statutu.

#### § 55

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w § 23 ust.2 pkt. a, b i e statutu.
2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Rada Nadzorcza w trybie § 24 statutu.
4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

#### § 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 54 statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na zasadach określonych w §§ 76 – 79 statutu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość

- rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 §§ 93 i 95 statutu.
  4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu przez zamieszkujące osoby w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa do lokalu i przekazanie lokalu Spółdzielni.

### § 57

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. 2,
  - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §§ 93 i 95 statutu.
2. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o której mowa w ust. 1 następuje po wejściu w życie uchwały Zarządu, o której mowa w § 71 statutu.
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.

## **DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

### § 58

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego 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.

#### § 59

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.  
Postanowienie § 7 ust. 3 statutu stosuje się odpowiednio.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.  
Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat, o których mowa w §§ 93 – 96 statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej wszczyna postępowanie sądowe o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji.  
Osobom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 60

1. W razie śmierci członka Spółdzielni, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, przedstawia on postanowienie sądu stwierdzające nabycie spadku.  
Spadkobierca może przystąpić do Spółdzielni.
2. 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.



Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

Jeżeli jednak nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 i ust. 2 stosuje się odpowiednio.

## § 61

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu 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 §§ 76 – 79 statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez zamieszkujące osoby w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa i przekazaniu lokalu Spółdzielni.
4. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba, o której mowa w ust. 1.

## § 62

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążonego hipoteką, prawo to nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielnia zobowiązana jest zbyć nabyte prawo w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim przypadku stosuje się przepis § 61 ust.1 i 3.
2. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 61 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
3. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 63

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:
  - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §§ 93 – 96 statutu.
2. Postanowienie § 57 ust. 3 statutu stosuje się odpowiednio.

## § 64

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 spłat, o których mowa w § 63 statutu.
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 § 57 ust. 3 statutu.

**DZIAŁ III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

## § 65

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 66

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

## § 67

Na pisemne żądanie najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty

z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Postanowienie § 57 ust. 3 statutu stosuje się odpowiednio.

### § 68

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu zajmowanego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 54 statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku nie wypłaca się wartości rynkowej lokalu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu zajmowanego na zasadzie własnościowego prawa do lokalu lub przeniesienia własności miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, nawet jeśli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

### § 69

Odmowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, po wejściu w życie uchwał, o których mowa w § 71 statutu, może nastąpić w przypadkach:

- a) zgłoszenia żądania przez jednego z małżonków w przypadku, gdy prawo do lokalu przysługuje obojgu małżonkom,
- b) zgłoszenia żądania przez jednego ze współuprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku, gdy prawo to przysługuje kilku osobom,
- c) członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i osoba, o której mowa w § 68 statutu nie dokonała wpłat wymaganych w związku z realizacją żądania o przeniesienie własności lokalu.

## § 70

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 i licytanta.

## § 71

Zarząd Spółdzielni określa przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, w drodze uchwały sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Uchwała określa:

- 1/ oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali,
- 2/ rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje,
- 3/ wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
- 4/ oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
- 5/ przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
  - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
  - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,
  - c) spłaty przypadających na poszczególne lokale części zobowiązań Spółdzielni z tytułu kosztów inwestycji nieruchomości budynkowej,
  - d) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §§ 95 – 96 i 98 statutu.

## § 72

1. Projekty uchwał, o których mowa w § 71 statutu, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.

3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków oraz treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd Spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.  
Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3 wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

### § 73

1. Nieruchomość wielobudynkowa, w której ustanawia się odrębną własność lokali może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.
2. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu ustalonej na podstawie dokumentacji technicznej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
3. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.  
Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

### § 74

1. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie,

w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
  - c) nieruchomości niezabudowane.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.

## § 75

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat, o których mowa w §§ 96 ust. 2 statutu lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, czym narusza Regulamin porządku domowego, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w 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 zlicytowany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## **DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE**

### § 76

1. W przypadkach wskazanych w statucie Spółdzielnia przeprowadza postępowanie przetargowe na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej i w siedzibie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera:
  - a) oznaczenie lokalu, położenie lokalu, jego powierzchnię użytkową, liczbę pomieszczeń,
  - b) cenę wywoławczą stosownie do wartości lokalu według wyceny rzeczoznawcy majątkowego,
  - c) warunki przetargu ograniczonego, zgodnie z § 77 statutu,
  - d) warunki przetargu, w przypadku braku wyniku przetargu ograniczonego,

- e) oznaczenie miejsca i terminu przeprowadzenia przetargu,
- f) wysokość i termin wniesienia wadium,
- g) informacje o możliwości zapoznania się z wyceną rzeczoznawcy,
- h) termin udostępnienia lokalu do oglądania,
- i) zastrzeżenie o prawie odstąpienia od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyny.

## § 77

1. W pierwszej kolejności Spółdzielnia organizuje przetarg dla członków Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i którzy mają zawarte ze Spółdzielnią umowy określające kolejność przydziału. Członkowie ci składają w terminie określonym w ogłoszeniu pisemne oferty z zobowiązaniem do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wniesienia wartości rynkowej lokalu i do wpłacenia wadium w wysokości 10 % wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 50 ust. 3 statutu.
2. W terminie wskazanym w ogłoszeniu komisja przetargowa powołana przez zarząd Spółdzielni ujawnia treść wszystkich ofert i wybiera oferenta zgodnie z przepisem ust. 3.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu pomniejszonej o wniesione wadium.
5. Wadium wniesione przez pozostałych członków podlega zwrotowi.
6. Z uzyskanych wpływów Spółdzielnia odprowadza do budżetu państwa nominalną kwotę umorzenia kredytu lub środków publicznych, z których skorzystała, w części przypadającej na lokal.

## § 78

1. W przypadku braku osób uprawnionych do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie § 77 statutu, Spółdzielnia przeprowadza przetarg nieograniczony w formie ustnej licytacji.
2. W licytacji mogą wziąć udział osoby, które wpłacą wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej najpóźniej w dniu licytacji i przedstawią dowód wpłaty przed przystąpieniem do niej. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu, o której mowa w § 50 ust. 3 statutu.
3. Przewodniczący komisji przetargowej przed rozpoczęciem licytacji podaje wysokość ceny wywoławczej i wysokość postąpienia nie niższą niż 1000 zł, wzywając uczestników do zgłaszania proponowanej ceny. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą.

4. Jeżeli pomimo trzykrotnego ogłoszenia tej samej ceny, żaden z uczestników nie zgłosi kolejnego postąpienia, przewodniczący zamyka licytację i wskazuje licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę.
5. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na licytanta jest wpłata wylicytowanej ceny nabycia.
6. Postanowienia § 77 ust. 4,5 i 6 statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 79

1. Jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu, o którym mowa w § 78 statutu lub nie doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, Spółdzielnia ogłasza przetarg w drugim terminie, na którym cena wywoławcza równa jest cenie z pierwszego terminu.  
Postępowanie jest prowadzone na zasadach o których mowa w § 78 statutu.
2. Jeżeli po dwukrotnym ogłoszeniu, przetarg nie doszedł do skutku, Spółdzielnia ogłasza kolejny przetarg, przy czym cena wywoławcza jest określana na podstawie uzupełniającego oszacowania wartości rynkowej lokalu.
3. Szczegółowe zasady przeprowadzania postępowania przetargowego określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **DZIAŁ V. WKŁADY**

#### § 80

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach budowy swoich lokali poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uczestniczą w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, w szczególności w spłacie wraz z odsetkami, kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy w części przypadającej na dany lokal.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy w części przypadającej na lokal. Jeżeli część kosztów budowy została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Wkład mieszkaniowy lub budowlany członek obowiązany jest wnieść w pełnej wysokości przed przejęciem lokalu do swojej dyspozycji.



Warunki spłaty określa umowa o ustanowienie odpowiedniego prawa do lokalu.

## § 81

1. Koszty budowy mieszkań oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
  - a) wstępnie – w oparciu o planowane koszty budowy wynikające ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
  - b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu inwestycji.
2. Członkom Spółdzielni przysługuje prawo wykończenia i dodatkowego wyposażenia mieszkania we własnym zakresie.  
Wartość robót i ich zakres oraz warunki rozliczenia winny być określone w porozumieniu zawartym między członkiem Spółdzielni, Spółdzielnią i wykonawcą budynku.
3. Członkowie zobowiązani są uczestniczyć w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez Spółdzielnię oraz w spłacie odsetek od kredytu na warunkach określonych w ogólnie obowiązujących przepisach oraz w umowie zawartej przez Spółdzielnię z kredytodawcą.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 82

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie, o którym mowa w § 54 statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej zgodnie z § 56 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy, w części przypadającej na lokal, chyba że jest jedynym spadkobiercą byłego członka Spółdzielni.

## **DZIAŁ VI. ZAMIANA LOKALI**

## § 83

Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, z najemcami takich lokali, i właścicielami lokali.

### § 84

1. Zamiana spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu na lokale lub domy stanowiące przedmiot własności wymaga przeniesienia własności na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
2. Jeżeli przedmiotem zamiany jest prawo do lokalu obciążone spłatą zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na budowę tego lokalu, nabywca może przejąć spłatę tego kredytu za zgodą Zarządu, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

## **DZIAŁ VII. NAJEM LOKALI**

### § 85

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom Spółdzielni i innym osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne położone w nieruchomościach stanowiących jej własność lub współwłasność.
2. W przypadku, gdy o najem ubiegają się członkowie Spółdzielni, mają oni pierwszeństwo przed pozostałymi.

### § 86

1. Lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne Spółdzielnia wynajmuje dobierając najemców na podstawie składanych wniosków. Wybór najemcy może być poprzedzony zebraniem ofert lub po przeprowadzeniu postępowania przetargowego.
2. Z najemcami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne Spółdzielnia zawiera umowy najmu na piśmie, w których określa prawa i obowiązki stron, wysokość stawki najmu i innych opłat oraz zasady i terminy ich wnoszenia, warunki zmiany i rozwiązania umowy, a także zasady rozliczania poniesionych nakładów w przypadku rozwiązania umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **DZIAŁ VIII. UŻYWANIE LOKALI**

### § 87

1. Członek Spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu korzysta z lokalu zgodnie z postanowieniami umowy zawartej ze Spółdzielnią.

2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego wymaga zgody Spółdzielni tylko w wypadku, gdy byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Członek niezamieszkujący w swoim lokalu lub nieprzebywający w nim czasowo, obowiązany jest podać Spółdzielni adres swego zamieszkania lub adres dla doręczeń korespondencji w kraju.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu przez osoby trzecie wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

## § 88

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest 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 lub odpowiednich służb – także przy ich 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 jest obowiązana także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
  - c) usunięcia wad stwierdzonych w okresie rękojmi,
  - d) dokonania kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych energii cieplnej, zużycia wody itp. oraz w celu dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
  - e) przeprowadzenia dezynsekcji, dezynfekcji lub deratyzacji, gdy cały budynek wymaga ich przeprowadzenia.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy, Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

## § 89

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

## **DZIAŁ IX. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I OSÓB ZAJMUJĄCYCH LOKALE W ZAKRESIE REMONTÓW I UTRZYMANIA LOKALI**

## § 90

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, oświetlenia, dźwigów osobowych i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - 1/ utrzymanie w należyтым stanie urządzeń budynku oraz jego otoczenia, służących do wspólnego użytku członków i innych mieszkańców,
  - 2/ dokonywanie remontów budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz remontów lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w częściach wspólnych oraz w lokalach, w zakresie nieobowiązującym członków i osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i odrębna własność lokalu, a zwłaszcza:
    - a) remont przewodów instalacji elektrycznej do zabezpieczeń przedlicznikowych,
    - b) remont całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oraz w przypadku wystąpienia awarii wymiana grzejników,
    - c) remont całej wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej łącznie z podejściem kanalizacyjnym usytuowanym w stropie, z zaworem głównym odcinającym w mieszkaniu, z wyłączeniem instalacji rozprowadzającej w mieszkaniu, baterii, wężyków i uszczelek, a także wymiana i legalizacja wodomierzy,
    - d) remont instalacji gazowej z wyłączeniem urządzeń odbiorczych,
    - e) remont stolarki okiennej w częściach wspólnych i drzwi wejściowych w budynkach,
    - f) remont wszelkich innych uszkodzeń wynikających z wad technologicznych,
    - g) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania remontów należących do obowiązków Spółdzielni.
3. Dokonanie remontów wymienionych w ust.2 pkt. 2 ppkt. a, b, c, d i f, polega na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiącego bieżącej konserwacji.
4. Remonty wymienione w ust. 2 są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych o którym mowa w § 93 statutu.

## § 91

1. Do obowiązków członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują prawa do lokali należą naprawy i prace konserwacyjne nie określone w ust. 2, a zwłaszcza:
  - a) naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych z instalacją rozprowadzającą w mieszkaniu,
  - b) naprawa i wymiana podłóg i posadzek, tynków ścian i sufitów,
  - c) naprawa i wymiana stolarki okiennej, z uwzględnieniem przepisu ust.2,
  - d) naprawa odpływów urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, usuwanie ich niedrożności, z wyjątkiem podejścia usytuowanego w stropie,
  - e) naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, grzejników, wanien, itp.,
  - f) naprawa lub zwrot równowartości kosztów wszelkich uszkodzeń w pomieszczeniach wspólnych, powstałych z winy osób, o których mowa w ust.1 lub osób wspólnie zamieszkałych,
  - g) naprawa i wymiana drzwi wejściowych do mieszkań oraz naprawa lub wymiana wrót garażowych indywidualnych oraz likwidacja uszkodzeń powstałych przy wykonywaniu tych prac,
  - h) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach i oknach, w zajmowanym lokalu,
  - i) naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych,
  - j) konserwacja okien i drzwi balkonowych,
  - k) zachowanie kolorystyki elewacji budynku w przypadku malowania ścian i sufitów balkonów, loggii.
2. Spółdzielnia refunduje 50 % kosztów związanych z wymianą stolarki okiennej (ust. 1 pkt. c) do wysokości ceny zakupu i montażu stolarki standardowej. Warunkiem dofinansowania jest komisyjne potwierdzenie przez Spółdzielnię nieopłacalności naprawy okien i konieczności ich wymiany, objęcie wydatku w planie gospodarczym Spółdzielni a ponadto złożenie wniosku o refundację najpóźniej do 30.11.2016 r., z zastrzeżeniem ust. 3. Prawo do refundacji wygasa po tym terminie.<sup>6</sup>
3. Wymieniana stolarka okienna winna posiadać odpowiednie atesty a wielkością i wystrojem zewnętrznym winna odpowiadać demontowanej. W przypadku zmiany kolorystyki i podziału otworu okiennego, osoba, o której mowa w ust.1 ponosi koszty przywrócenia pierwotnego wyglądu okien i traci prawo do refundacji.

---

<sup>6</sup> Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, z dnia 10 czerwca 2016 roku.

4. Przebudowa i modernizacja elementów lokalu, a także wymiana okien, obudowywanie balkonów, loggii, instalowanie krat na budynkach oraz modernizacja lub wymiana instalacji technicznych wymaga zgody Spółdzielni i niezależnie od tego, w przypadkach prawem wymaganych – pozwolenia lub powiadomienia organów administracji architektoniczno – budowlanej.

## § 92

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub przyszłych użytkowników na wyposażenie i wykończenie, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.  
Nakłady z tytułu dodatkowego wykończenia lub wyposażenia lokalu nie zwiększają wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub ze zmianami konstrukcyjnymi.
3. Spółdzielnia nie ma obowiązku zwrotu kosztów dodatkowego wykończenia i wyposażenia lokalu, nawet wówczas gdy wyraziła na ich dokonanie zgodę.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali zbywanych lub zamienianych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## **VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### § 93

1. Za używanie lokali członkowie i osoby niebędące członkami Spółdzielni wnoszą opłaty zgodnie z postanowieniami statutu zawartymi w niniejszym dziale.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany dalej funduszem remontowym. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, w tym także tych członków, którzy po dniu 23 kwietnia 2001 r. uzyskali na mocy umowy ze spółdzielnią odrębną własność lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z tytułu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Fundusz remontowy zostaje powiększony o odpisy z przedmiotu najmu.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, z dnia 10 czerwca 2016 roku.

## § 94

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zgodnie z planami rzeczowo – finansowymi uchwalanymi przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat.

## § 95

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat pokrywających koszty i wydatki wymienione w § 98 ust. 1 i 3 statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat pokrywających wydatki wymienione w § 98 ust. 1, 2 i 3 statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 i 2 uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

## § 96

1. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć 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.
2. 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 § 97 ust. 4 statutu.

3. Właściciele ci mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

### § 97

1. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencję i rozliczenie kosztów i wydatków, o których mowa w §§ 95 – 96, 98 statutu oraz przychodów na pokrycie tych kosztów i wydatków,
  - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. 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.
4. 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 na dofinansowanie funduszu remontowego oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### § 98

1. Koszty i wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 97 statutu, obejmują, w szczególności:
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali, w tym koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, domofonów, podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości,
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, tj. koszty eksploatacji dźwigów, dostawy energii elektrycznej, odpis na fundusz remontowy, koszty konserwacji części wspólnych, utrzymania zieleni oraz stanu sanitarnego nieruchomości i ich części wspólnych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.
3. Osoby, o których mowa w § 96 ust. 1 statutu obowiązane są ponadto uczestniczyć w wydatkach Spółdzielni na rzecz osób trzecich, do których zalicza się: opłatę na PFRON, podatek dochodowy od osób prawnych, wydatki związane z oznaczaniem nieruchomości budynkowych wraz z gruntem



przynależnym do budynku, wydatki związane z tworzeniem funduszy celowych przeznaczonych na inwestycje nieruchomości budynkowych.

### § 99

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w §§ 95 – 96 i 98 statutu, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do piętnastego dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osób uprawnionych do lokalu i ustaje z dniem zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.  
W indywidualnych przypadkach Zarząd może podjąć uchwałę o odstąpieniu od naliczania odsetek w części lub w całości.
4. Osoby, o których mowa w §§ 95 – 96 statutu nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, mają natomiast prawo zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję Zarządu.
5. W przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, wszelkie dokonywane bieżące wpłaty dłużnika, Spółdzielnia zalicza w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego wraz z odsetkami. W następnej kolejności pokrywa się koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego i opłaty bieżące.
6. W przypadku prowadzenia przymusowej egzekucji opłat należnych Spółdzielni, Spółdzielnia zalicza przekazywane jej sumy zgodnie z rozstrzygnięciem organu egzekucyjnego.

### § 100

1. Kalkulację opłat na podstawie planowanych i poniesionych w poprzednich okresach kosztów i wydatków, o których mowa w § 98 statutu sporządza Zarząd Spółdzielni oraz ustala wysokość opłat.
2. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §§ 95 – 96 statutu, co najmniej na 3 miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §§ 95 – 96 statutu, co najmniej na 14 dni przed

upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

#### § 101

1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.  
W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
2. Na Spółdzielni spoczywa ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat.

#### § 102

1. Za opłaty należne Spółdzielni odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, 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. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 103

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów utrzymania lokali i nieruchomości określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### § 104

1. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność w zakresie swojej podstawowej działalności operacyjnej.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

## § 105

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
  - a) fundusz udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich, z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) fundusz zasobowy - powstający z wnoszonego przez członków wpisowego, a ponadto z części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - d) fundusz wkładów budowlanych,
  - e) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz odrębnych przepisów.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 106

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

## § 107

W sprawach nieuregulowanych w statucie, w zakresie prowadzenia gospodarki finansowej stosuje się odpowiednie przepisy prawa.

**VIII. RADY MIESZKAŃCÓW**

## § 108

1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami i pełnoletnie osoby wspólnie zamieszkałe mogą organizować Rady Mieszkańców działające w poszczególnych nieruchomościach w celu utrzymania więzi między mieszkańcami a organami Spółdzielni.
2. Organizację Rad Mieszkańców oraz zakres ich działalności określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

## § 109

Zmiana statutu nie narusza praw nabytych członków Spółdzielni, w tym również wynikających z zawartych ze Spółdzielnią umów określających kolejność przydziału.

## § 110

Łączenie, podział i likwidacja Spółdzielni następuje według zasad określonych ustawą.

## § 111

Mandaty członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasają po upływie kadencji, na którą zostali wybrani.

## § 112

1. W sprawach nieuregulowanych w statucie i regulaminach stosuje się przepisy ustaw, wymienionych w § 4 statutu.
2. Statut obowiązuje z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Niniejszy statut stanowi tekst jednolity, który uchwało Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi w dniu 10 czerwca 2016 roku uchwałą nr 8/2016.

Sekretarz

Walnego Zgromadzenia

Izabella Wrona

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

Krzysztof Gaj