

**SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
„POLESIE”  
W ŁODZI**



**STATUT**

**ŁÓDŹ 2023**

## SPIS TREŚCI

<b>I.</b>	<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE.....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI .....</b>	<b>3</b>
	DZIAŁ I. Cel Spółdzielni.....	3
	DZIAŁ II. Przedmiot działalności Spółdzielni .....	4
<b>III.</b>	<b>CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....</b>	<b>4</b>
	DZIAŁ I. Członkostwo w Spółdzielni .....	4
	DZIAŁ II. Wpisowe i udziały .....	7
	DZIAŁ III. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni .....	7
	ROZDZIAŁ 1. Prawa członków Spółdzielni.....	7
	ROZDZIAŁ 2. Obowiązki członków Spółdzielni .....	9
	DZIAŁ IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	10
	DZIAŁ V. Ustanie członkostwa .....	11
	ROZDZIAŁ 1. Wystąpienie członka ze Spółdzielni .....	12
	ROZDZIAŁ 2. Skreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni na skutek śmierci lub ustania bytu osoby prawnej .....	12
<b>IV.</b>	<b>ORGANY SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>12</b>
	DZIAŁ I. Walne Zgromadzenie .....	13
	ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne.....	13
	ROZDZIAŁ 2. Kompetencje Walnego Zgromadzenia .....	13
	ROZDZIAŁ 3. Zasady zwołania Walnego Zgromadzenia .....	14
	ROZDZIAŁ 4. Tryb obradowania i podejmowania uchwał .....	15
	DZIAŁ II. Rada Nadzorcza.....	16
	ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne.....	16
	ROZDZIAŁ 2. Tryb wyboru członków Rady Nadzorczej .....	16
	ROZDZIAŁ 3. Kompetencje Rady Nadzorczej .....	18
	ROZDZIAŁ 4. Tryb zwołania i obradowania Rady Nadzorczej .....	19
	DZIAŁ III. Zarząd.....	19
	ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne.....	19
	ROZDZIAŁ 2. Kompetencje Zarządu .....	19
	ROZDZIAŁ 3. Tryb obradowania Zarządu .....	20
<b>V.</b>	<b>PRAWA DO LOKALI.....</b>	<b>21</b>
	DZIAŁ I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	21
	DZIAŁ II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	25
	DZIAŁ III. Prawo odrębnej własności lokalu .....	27
	DZIAŁ IV. Postępowanie przetargowe .....	31
	DZIAŁ V. Wkłady.....	31
	DZIAŁ VI. Zamiana lokali.....	32
	DZIAŁ VII. Najem lokali .....	33
	DZIAŁ VIII. Używanie lokali .....	33
	DZIAŁ IX. Obowiązki Spółdzielni i osób zajmujących lokale w zakresie remontów i utrzymania lokali .....	34
<b>VI.</b>	<b>ROZLICZANIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI .....</b>	<b>36</b>
<b>VII.</b>	<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>40</b>
<b>VIII.</b>	<b>RADY MIESZKAŃCÓW .....</b>	<b>42</b>
<b>IX.</b>	<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....</b>	<b>42</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 samorządnym 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 zasoby:
  - a) osiedla „Karolew”,
  - b) osiedla „Retkinia”,
  - c) „Rozproszone”.

**§ 4.** Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 438),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 648),
3. innych ustaw,
4. 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.
2. Dla realizacji przedmiotu działalności Spółdzielni i osiągnięcia celu określonego w § 5 statutu, Spółdzielnia może w szczególności:
  - a) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy 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.
3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, a także tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, 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 jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z datą nabycia prawa, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Postanowienia ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

**§ 8. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:**

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. nabycia ekspektatywy własności,
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 42 ust. 3 statutu, w przypadkach przewidzianych w § 42 ust. 1 statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 42 ust. 1 statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 6,
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 42 ust. 3 statutu, w przypadkach przewidzianych w § 42 ust. 1 statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

**§ 9.**

1. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, staje się jej członkiem z chwilą przyjęcia jej przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Deklaracja powinna być podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
5. Jeżeli ubiegającym się o członkostwo jest osoba fizyczna, deklaracja powinna zawierać jej imię i nazwisko, numer PESEL, miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny oraz dane kontaktowe: numer telefonu, e-mail.
6. Jeżeli ubiegającym się o członkostwo jest osoba prawna, deklaracja powinna zawierać jej nazwę i adres siedziby, oznaczenie i numer odpowiedniego rejestru, NIP, numer identyfikacyjny REGON, adres korespondencyjny oraz dane kontaktowe: numer telefonu, e-mail. Osoba prawna powinna załączyć aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego.
7. Osoby, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu powinny złożyć deklarację o przyjęciu w poczet członków lub złożyć na piśmie wnioski o zawarcie umowy w sprawie praw i obowiązków związanych z zajmowaniem wyodrębnionego lokalu.
8. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu i ustanowionego pełnomocnika z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 – 4 statutu.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, Zarząd powinien powiadomić pisemnie osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
11. W razie uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków 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. Dniem wniesienia jest dzień wpływu odwołania do Spółdzielni. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

**§ 10.**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi elektroniczny i papierowy rejestr członków zawierający imiona i nazwiska, numer PESEL, datę urodzenia, miejsce zamieszkania oraz zmiany tych danych, a ponadto datę przyjęcia w poczet członków, datę powstania członkostwa, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę i adres siedziby, oznaczenie

i numer odpowiedniego rejestru oraz numer identyfikacyjny REGON. Rejestr zawiera również wysokość zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w zakresie danych określonych w art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze. Pozostałe dane podlegają anonimizacji.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały urządzone oddzielne księgi wieczyste.
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.

## **DZIAŁ II. WPISOWE I UDZIAŁY**

### **§ 11.**

1. Osoby, których członkostwo powstało po 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziałów.
2. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu udziałów.
3. Zwrot udziałów na rzecz byłego członka lub osoby uprawnionej, następuje w następnym roku kalendarzowym, nie później niż do końca drugiego kwartału roku następnego.
4. Żądanie wypłacenia udziałów powinno być zgłoszone w formie pisemnej w terminie miesiąca od dnia ustania członkostwa. Po upływie tego terminu roszczenie staje się wymagalne.
5. Udziały są wypłacane w wysokości nominalnej.

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

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

#### **§ 12.**

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 materiałów i projektów 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 bądź sprzeczności z dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka. 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. 2, 3, 4 i 5,
  - i) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni, w zakresie określonym w § 10 ust. 2 statutu,
  - j) prawo do odwołania się w sytuacjach określonych w statucie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym 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. 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.
3. 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.

4. Prawo członków Spółdzielni do otrzymania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. h wymaga pisemnego wniosku wraz z uzasadnieniem.
5. 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 uchwała Zarządu Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ 2. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

### **§ 13.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i członkowie Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu są obowiązani:
  - a) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - b) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
  - c) 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,
  - d) pokryć koszty inwestycji nieruchomości budynkowej,
  - e) 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,
  - f) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji,
  - g) 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,
  - h) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych w tym w poszanowaniu i zabezpieczeniu jej mienia,
  - i) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni, według zasad określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - j) udostępniać zajmowany lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych zużycia wody i energii cieplnej i umożliwiać odczyt wskazań tych urządzeń oraz w innych przypadkach określonych w statucie,
  - k) udostępniać lokal rzeczoznawcy majątkowemu w celu wykonania wyceny związanej z działalnością Spółdzielni,

- l) niezwłocznie, pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię o ustaniu małżeństwa, a także śmierci małżonka, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
  - m) dokonywać napraw wewnątrz lokali w zakresie określonym w statucie,
  - n) uiszczать 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.
2. Obowiązki określone w ust. 1 pkt. c – e, g – h oraz pkt. j – n dotyczą także osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
  3. Obowiązki określone w ust. 1 pkt. d – e, g – h oraz pkt. j – n dotyczą także właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

#### **DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

##### **§ 14.**

1. Wniosek członka skierowany do Zarządu, 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 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 rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Spółdzielnia doręcza odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie członka wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

**§ 15.** Skargi i wnioski składane przez członków Spółdzielni są rozpatrywane przez organy Spółdzielni w trybie określonym w § 14 statutu.

## DZIAŁ V. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 16.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - a) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu za wypowiedzeniem,
  - b) śmierci członka lub ustania bytu osoby prawnej,
  - c) likwidacji, upadłości lub podziału Spółdzielni,
  - d) podjęcia przez większość właścicieli lokali, obliczaną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, uchwały na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Członkostwo ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały,
  - e) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo ustaje z chwilą wyodrębnienia się ostatniego lokalu,
  - f) jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy,
  - g) utraty przez członka prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
  - h) utraty przez członka prawa do lokalu w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa,
  - i) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - j) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - k) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - l) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - m) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku, nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

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

### **§ 17.**

1. Członek będący właścicielem lokalu 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 pierwszego 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. SKREŚLENIE CZŁONKA Z REJESTRU CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI NA SKUTEK ŚMIERCI LUB USTANIA BYTU OSOBY PRAWNEJ**

### **§ 18.**

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. Skreślenia dokonuje Zarząd, na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

## **IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 19.**

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. Osoby posiadające pełną zdolność do czynności prawnych mogą być członkami organów Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, zobowiązani są złożyć stosowne oświadczenie w tym przedmiocie na etapie kandydowania, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia wyboru.

6. 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.
7. 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.
8. 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**

#### **§ 20.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.

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

#### **§ 21.** Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu. Przepisu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni i podziału Spółdzielni,
8. podejmowanie uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,

9. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
10. uchwalanie zmian statutu,
11. wybór członków Rady Nadzorczej,
12. odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
13. uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
14. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
15. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

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

#### **§ 22.**

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, jeżeli Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### **§ 23.**

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.
2. Zawiadomienie doręcza się wszystkim członkom Spółdzielni poprzez wywieszenie ich na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Przepis powyższy nie dotyczy osób, które podały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni lub adres mailowy. W takim przypadku doręczenie następuje za pośrednictwem operatora pocztowego lub skrzynki mailowej.
3. 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. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd

wywiesza w terminie 5 dni przed Walnym Zgromadzeniem w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać pisemnie projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. 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 imię i nazwisko kandydata, jego adres zamieszkania oraz krótką charakterystykę, zgodę kandydata, podpis zgłaszającego i podpisy 2 innych członków popierających zgłoszenie.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ 4. TRYB OBRADOWANIA I PODEJMOWANIA UCHWAŁ**

### **§ 24.**

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 § 23 statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.
3. Walne Zgromadzenie większością 2/3 oddanych głosów może odwołać ze składu Rady Nadzorczej członka, który:
  - a) uchyla się od uczestnictwa w pracach Rady,
  - b) swoim postępowaniem rażąco narusza statut Spółdzielni lub zasady współżycia społecznego,
  - c) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
5. W sprawach objętych porządkiem obrad może być zarządzane głosowanie tajne, o ile wniosek taki uzyska poparcie co najmniej 1/5 liczby obecnych członków.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### **§ 25.**

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 bądź sprzeczności z dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie członka. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
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.

## **§ 26.**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, jeżeli Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia oraz sposób, zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **DZIAŁ II. RADA NADZORCZA**

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

#### **§ 27.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, rozpoczyna się i upływa w dniu Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru członków Rady, zwołanego zgodnie z § 23 ust. 1 statutu.

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

#### **§ 28.**

1. Rada Nadzorcza liczy nie więcej niż 9 członków. Rada Nadzorcza nie może liczyć mniej niż 3 członków.
2. Maksymalna liczba członków do Rady Nadzorczej z poszczególnych zasobów określonych w § 3 ust. 4 statutu wynosi dla zasobów:
  - a) osiedla „Karolew” – 5 osób,
  - b) osiedla „Retkinia” – 2 osoby,



- c) „Rozproszonych” – 2 osoby.
3. Brak kandydata lub kandydatów z danego zasobu nie stanowi przeszkody w wyborze Rady Nadzorczej, przy zachowaniu wymaganego minimalnego składu osobowego Rady Nadzorczej.
  4. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany więcej niż jeden członek z danej nieruchomości.
  5. Do Rady Nadzorczej zostaje wybranych od 3 do 9 kandydatów, z uwzględnieniem maksymalnej liczby członków do Rady Nadzorczej z poszczególnych zasobów zgodnie z § 28 ust. 2 statutu, którzy uzyskali większość wynoszącą 50% + 1 z głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jeśli więcej kandydatów uzyskało większość wynoszącą 50% + 1 niż jest przewidziana maksymalna ilość członków do Rady Nadzorczej według zasobów, do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy spośród nich uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
  6. W razie równej liczby głosów oddanych na kandydatów, z poszczególnych zasobów, a braku kolejnego miejsca w Radzie Nadzorczej z danego zasobu oraz w przypadku równej liczby głosów oddanych na kandydatów z jednej nieruchomości, Komisja Skrutacyjna Walnego Zgromadzenia, przeprowadza losowanie między tymi kandydatami.
  7. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować członkowie uchylający się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności niewnoszący opłat za używanie lokali oraz członkowie pozostający w sporze sądowym ze Spółdzielnią aż do czasu jego rozstrzygnięcia.
  8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

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

**§ 30.**

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. W przypadku utraty statusu członka Rady Nadzorczej na jego miejsce wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów, niezależnie z którego zasobu jest dany członek, o ile liczba członków Rady Nadzorczej zmniejszyła się poniżej wymaganego minimum.
3. W przypadku zmniejszenia się poniżej wymaganego minimum liczby członków Rady Nadzorczej i braku takiego kandydata lub odmowy przyjęcia mandatu zostaną przeprowadzone nowe wybory.

### ROZDZIAŁ 3. KOMPETENCJE RADY NADZORCZEJ

#### § 31.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - a) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni,
  - 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 członka Zarządu,
  - g) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - h) uchwalanie stawek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni 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) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
  - m) wyznaczenie biegłego rewidenta,
  - n) podejmowanie uchwał w sprawie przejmowania w zarząd nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
  - o) uchwalanie Regulaminu Zarządu, Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, Regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu, Regulaminu używania lokali i porządku domowego oraz innych zasad.
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**

### **§ 32.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona w głosowaniu tajnym Prezydium Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji stałych. W skład Prezydium wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i Komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i Komisję ds. Gospodarki Nieruchomościami, a w razie potrzeby inne Komisje czasowe.

### **§ 33.**

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% minimalnego 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**

#### **§ 34.**

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 członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

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

#### **§ 35.**

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,
  - e) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
  - 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 na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni 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,
  - o) uchwalanie regulaminów, zasad i instrukcji regulujących bieżącą działalność Spółdzielni, niezastrzeżonych dla innych organów.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

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

#### **§ 36.**

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.

#### **§ 37.**

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.

4. Zarząd może udzielić 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**

### **§ 38.**

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. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba 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 jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV, rozdziału 1 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**

### **§ 39.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
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 osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa

a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1, zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

#### **§ 40.**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu aktu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawiają dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 76 ust. 1 statutu.

#### **§ 41.**

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

#### **§ 42.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 43 ust. 1 i 2 statutu, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od zdarzeń wskazanych w ust. 1 pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 76 ust. 1 statutu.

4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy lub braku osób uprawnionych do jej zawarcia, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 44 ust. 3 i 4 statutu.

#### **§ 43.**

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 76 ust. 1 statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 76 ust. 1 statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 4, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### **§ 44.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 42 i § 43 ust. 1 statutu, ogłasza

nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu 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 § 76 ust. 1 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu przez zamieszkujące osoby w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa do lokalu i przekazanie lokalu Spółdzielni.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - b) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopráóżnienia lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 pkt a, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 76 ust. 1 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 5 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.



**§ 45.**

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 ust. 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 § 76 ust. 1 statutu.
2. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o której mowa w ust. 1, następuje po wejściu w życie uchwały Zarządu, o której mowa w § 57 statutu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu na rzecz innej osoby, jeżeli:
  - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 43 ust. 1 statutu,
  - b) osoba, o której mowa w § 42 ust. 1 statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU****§ 46.**

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 współprawnionym 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.

#### **§ 47.**

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. W przypadku długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 76 i § 77 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej wszczyna postępowanie sądowe o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Osobom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### **§ 48.**

1. W razie śmierci członka Spółdzielni, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, przedstawia on postanowienie sądu stwierdzające nabycie spadku. Z chwilą nabycia prawa, spadkobierca staje się członkiem 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.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 49.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca 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.
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 rynkowej 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.

#### **§ 50.**

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 § 49 ust.1 i 3 statutu.
2. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 49 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
3. Obowiązek Spółdzielni wynikający z ust. 2 powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 51.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której 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 § 76 i § 77 statutu.
2. Postanowienie § 45 ust. 3 statutu stosuje się odpowiednio.

#### **§ 52.**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której 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 § 51 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 § 45 ust. 4 statutu.

### **DZIAŁ III. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

**§ 53.** Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

**§ 54.** Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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.

**§ 55.**

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 § 42 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub przeniesienia własności miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, 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.

**§ 56.** Odmowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, po wejściu w życie uchwały, o której mowa w § 57 statutu, może nastąpić w przypadkach:

1. zgłoszenia żądania przez jednego z małżonków w przypadku, gdy prawo do lokalu przysługuje obojgu małżonkom,
2. zgłoszenia żądania przez jednego ze współuprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku, gdy prawo to przysługuje kilku osobom,
3. członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i osoba, o której mowa w § 55 statutu nie dokonała wpłat wymaganych w związku z realizacją żądania o przeniesienie własności lokalu.

**§ 57.** 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 § 76 i § 77 statutu.

## **§ 58.**

1. Projekty uchwał, o których mowa w § 57 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.

**§ 59.**

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.

**§ 60.**

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.

**§ 61.** Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat, o których mowa w § 76 ust. 2 i § 77 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**

### **§ 62.**

1. W przypadkach wskazanych w statucie Spółdzielni przeprowadza postępowanie przetargowe na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej i w siedzibie Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania postępowania przetargowego określa stosowny regulamin.

## **DZIAŁ V. WKŁADY**

### **§ 63.**

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.

### **§ 64.**

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.

**§ 65.** Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie, o którym mowa w § 42 statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej zgodnie z § 44 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**

**§ 66.** 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.

### **§ 67.**

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**

### **§ 68.**

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.

### **§ 69.**

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 dziale stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **DZIAŁ VIII. UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 70.**

1. Członek Spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu korzysta z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, a w szczególności 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.

**§ 71.**

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 dokonywania odczytu wskazań tych urządzeń i ich legalizacji,
  - 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.

**DZIAŁ IX. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I OSÓB ZAJMUJĄCYCH LOKALE W ZAKRESIE REMONTÓW I UTRZYMANIA LOKALI****§ 72.**

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 należyłym 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 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 z zaworem głównym odcinającym w mieszkaniu, z wyłączeniem podejścia kanalizacyjnego usytuowanego w stropie, instalacji rozprowadzającej w mieszkaniu, baterii, wężyków i uszczelek a także wymiana i legalizacja wodomierzy,
  - d) remont instalacji gazowej do zaworu odcinającego 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.

### **§ 73.**

1. Do obowiązków członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują prawa do lokali należą naprawy i prace konserwacyjne nie określone w § 72 ust. 2 statutu, 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, łącznie z podejściem usytuowanym w stropie, usuwanie ich niedrożności,
  - 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 pomieszczeniach przynależnych,
  - i) naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych,
  - j) konserwacja okien i drzwi balkonowych,
  - k) malowanie ścian, sufitów i balustrad loggii i balkonów z zachowaniem kolorystyki elewacji budynku.
2. Spółdzielnia nie refunduje kosztów związanych z wymianą stolarki okiennej.
  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.
  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.

#### **§ 74.**

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 trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu. Wartość nakładów z tytułu dodatkowego wykończenia lub wyposażenia lokalu nie zwiększa 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, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

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

**§ 75.** Za używanie lokali członkowie i osoby niebędące członkami Spółdzielni wnoszą opłaty zgodnie z postanowieniami statutu.

**§ 76.**

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 § 79 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 § 79 statutu.

**§ 77.**

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 § 78 ust. 4 statutu.

**§ 78.**

1. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencję i rozliczenie kosztów i wydatków, o których mowa w § 76, § 77 i § 79 statutu oraz przychodów na pokrycie tych kosztów i wydatków,
  - b) ewidencję i rozliczenie 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 Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na dofinansowanie funduszu remontowego oraz na zwiększenie funduszu zasobowego.

#### **§ 79.**

1. Koszty i wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 78 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, przeglądów instalacji gazowej i wentylacyjnej, koszty legalizacji wodomierzy (odpis) i montażu podzielników,
  - 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, ubezpieczeń majątkowych, koszty utrzymania gruntów wspólnych, koszty służebności oraz podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.
3. Osoby, o których mowa w § 77 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.

#### **§ 80.**

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 76 i § 77 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 nalicza odsetki za opóźnienie w zapłacie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć uchwałę o odstąpieniu od naliczania odsetek w części lub w całości.
4. Osoby, o których mowa w § 76 – § 77 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.

#### **§ 81.**

1. Kalkulację opłat na podstawie planowanych i poniesionych w poprzednich okresach kosztów i wydatków, o których mowa w § 79 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 § 76 – § 77 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 stałych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 76 – § 77 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.

#### **§ 82.**

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, w zakresie dotyczącym opłat zależnych od Spółdzielni. Opłaty niezależne od Spółdzielni są ponoszone w bieżącej, aktualnej wysokości wynikającej z wprowadzonych zmian.
2. Na Spółdzielni spoczywa ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat.

#### **§ 83.**

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. Współwłaściciele lokali lub współwłaściciele praw spółdzielczych własnościowych do lokali także odpowiadają solidarnie za opłaty należne Spółdzielni.

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.

#### **§ 84.**

1. Informacja o opłatach doręcza się członkom Spółdzielni, osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicielom niebędący członkami Spółdzielni poprzez umieszczenie jej w skrzynkach pocztowych. Przepis powyższy nie dotyczy osób, które podały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni lub adres mailowy. W takim przypadku doręczenie następuje za pośrednictwem operatora pocztowego lub skrzynki mailowej.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów utrzymania lokali i nieruchomości określone są uchwałą Rady Nadzorczej.

### **VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 85.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości – gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
  - b) własnej działalności gospodarczej – działalność operacyjna polegająca na wynajmie lokali lub(i) gruntów, wynajmie części budynków na reklamy,
  - c) pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.
2. Działalność prowadzona przez Spółdzielnię na rzecz osób, o których mowa w art. 4 ust 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest prowadzona bezwynikowo. Różnica między rzeczywistymi kosztami a otrzymanymi przychodami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym poprzez uwzględnienie w planach gospodarczych na rok następny przy ustalaniu opłat niedoboru lub nadwyżki na działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości bądź części wspólnych.
3. Z działalności gospodarczej o której mowa w ust. 1 pkt. b i c ustala się wynik bilansowy – zysk lub stratę, działalność ta prowadzona jest na zasadach komercyjnych. Osiągnięty wynik (po opodatkowaniu) stanowi nadwyżkę bilansową, którą w szczególności można przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni lub na dofinansowanie funduszu



remontowego. O podziale nadwyżki bilansowej lub pokryciu straty decyduje Walne Zgromadzenie.

4. W ewidencji księgowej kosztów i rozliczeniach wyodrębnia się koszty ogólne Spółdzielni związane z administracją i zarządzaniem, działalnością Spółdzielni jako całości oraz koszty obsługi techniczno – administracyjnej nieruchomości. Zasady podziału kosztów ogólnych Spółdzielni określone są w Zakładowym Planie Kont zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni oraz w Zasadach rozliczania kosztów utrzymania lokali i nieruchomości określonych uchwałą Rady Nadzorczej.

#### **§ 86.**

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - 1) podstawowe
    - a) fundusz udziałowy,
    - b) fundusz zasobowy,
    - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
    - d) fundusz wkładów budowlanych
  - 2) zapasowe
    - a) fundusz zasobów mieszkaniowych
  - 3) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny,
  - 4) pozostałe fundusze
    - a) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
    - b) fundusze celowe w tym, Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej i odrębnych przepisów.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w tym tworzenia i gospodarowania funduszami określone są uchwałą Rady Nadzorczej.

#### **§ 87.**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Formę i sposób ewidencji księgowej określają zatwierdzone przez Zarząd zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych w Spółdzielni (Zakładowy Plan Kont).
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłoszeniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości. Wyboru podmiotu do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

**§ 88.** W sprawach nieuregulowanych w statucie, w zakresie prowadzenia gospodarki finansowej stosuje się odpowiednie przepisy.

## VIII. RADY MIESZKAŃCÓW

### § 89.

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. Zasady oraz zakres działalności Rady Mieszkańców określone są uchwałą Rady Nadzorczej.

## IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

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

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

### § 93.

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 uchwaliło Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi w dniu 28 czerwca 2023 roku uchwałami nr 9/10/11/12/2023

Sekretarz  
*Krawina Pałubka*  
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący  
*B. Bieganińska*  
Walnego Zgromadzenia

statut niniejszy jest zgodny z zarejestrowanym  
w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieście  
w Łodzi  
Wydział Krajowego Rejestru Sądowego  
Wydany: 28.05.2024 Spółdzielni  
dnia 28.05.2024 pod poz. KRS 119084  
obrano opłatę sądową w kwocie 100 zł

Przewodnicząca  
*A. Michalska*  
ST. REFERENDARZ SĄDOWY  
Agata Michalska

