

# STATUT

## KIELECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

(tekst jednolity w brzmieniu obowiązującym  
od dnia 20 września 2018 roku)

- obejmujący zmiany Statutu wynikające z Uchwał nr 1/2018 i 2/2018 Walnego Zgromadzenia Członków KSM z dnia 15 czerwca 2018 roku, zarejestrowane Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 20 września 2018 roku oraz wcześniejsze zmiany z dnia 21 maja 2008 roku, 18 października 2012 roku, 21 grudnia 2016 roku i 18 lipca 2017 roku;
- wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KI.X NS-REJ.KRS/007001/18/923.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi wspólną działalność w interesie swoich członków.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.) i innych ustaw, a także na podstawie zarejestrowanego statutu i regulaminów.
4. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej: KSM.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kielce, ul. Kujawska 26.
2. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

## II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

### § 2a

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nimi.

### § 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
  - 6) produkcja energii cieplnej dla potrzeb własnych zasobów mieszkaniowych i odbiorców zewnętrznych;
2. Przedmiot działalności określony w ust. 1 Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
    - 1)' - skreślony,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) udzielanie pomocy organizacyjnej członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,

- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Dla realizacji zadań określonych w § 2a i § 3 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni może:
  - 1) prowadzić działalność inwestycyjną, remontową, modernizacyjną oraz konserwacyjną na potrzeby własne,
  - 2) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 3) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 4) zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi,
  - 5) prowadzić pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, w tym nabycia lub zbycia prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, domu jednorodzinnego i garażu,
  - 6) prowadzić działalność w dziedzinie rynku kapitałowego, w celu uzyskiwania odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych oraz obligacji.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie i wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
  - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność i w użytkowanie wieczyste,
  - 2) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym i powierzonym na mocy ustawy i zawartych umów,
  - 3) prowadzi zakłady działalności pomocniczej i wykonawstwo własne.
  - 4) prowadzi, organizuje i wspomaga działalność społeczno – kulturalną dla członków i ich rodzin oraz innych osób zamieszkujących w domach zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - 5) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współżycia,
  - 6) w budynkach stanowiących jej własność wynajmuje lokale mieszkalne i użytkowe osobom fizycznym i prawnym, które są członkami, jak i osobom, które nie są ze Spółdzielnią w żaden sposób związane,
  - 7) może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach społecznych lub gospodarczych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami dla realizacji celów i zadań statutowych. Spółdzielnia może też przystąpić do Związku Rewizyjnego,
  - 8) może prowadzić nadzór techniczny i obsługę inwestorską przy budowie przez członków domów mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą,
  - 9) wynajmuje tereny zabudowane i niezabudowane stanowiące jej własność lub znajdujące się w wieczystym użytkowaniu,
  - 10) może uczestniczyć w budowie mieszkań socjalnych dla potrzeb Spółdzielni w ramach współdziałania z władzami lokalnymi i samorządem terytorialnym.
5. Działalność Spółdzielni, o której mowa w ust. 1 – 4, jest działalnością gospodarczą.
- 5' – skreślony,
6. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje o zbyciu części udziałów (akcji) tych organizacji.

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

#### **A. Członkostwo w Spółdzielni**

##### **§ 4**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3<sup>2</sup> pkt 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6.
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Osoba prawna staje się członkiem Spółdzielni z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności,
  - 2) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
6. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych, o którym mowa w ust. 1, nie może być członkiem organów Spółdzielni, może zaś brać w nich udział przez swojego przedstawiciela ustawowego, kuratora lub opiekuna.
7. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 4 i pozostają członkami Spółdzielni.
8. Osoba, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązana jest do zawiadomienia Spółdzielni o fakcie nabycia lokalu i podania jej niezbędnych danych.
9. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 4 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków. O uchwale stwierdzającej nabycie członkostwa Zarząd zawiadamia członka pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty uchwały o stwierdzeniu członkostwa.
10. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od kolejnego roku obrachunkowego.
11. W przypadku zmiany danych, o których mowa w ust. 8 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dane są aktualne.
12. Postanowienia, o których mowa w ust. 1 – 11, stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do

ułankowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 3 ust. 3<sup>3</sup> usm).

## **B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni osób posiadających odrębną własność lokalu.**

### § 4<sup>1</sup>

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

### § 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być pod rygorem nieważności złożona w formie pisemnej i ujawniać wolę tej osoby przystąpienia do Spółdzielni.  
Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:
  - imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę firmy,
  - adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
  - Regon i NIP oraz oznaczenie i numer rejestru sądowego dla osoby prawnej,
  - stwierdzenie, o jaki lokal (mieszkalny, użytkowy) ubiega się, rodzaj wniesionych wkładów,
  - zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji, w szczególności zmianie adresu zamieszkania lub siedziby,
  - oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie niezbędnym do wykonywania wzajemnych praw i obowiązków,
  - numer telefonu lub adres email do szybkiego kontaktu ze Spółdzielnią.Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do tych czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Osoba przystępująca do Spółdzielni staje się członkiem z chwilą przyjęcia przez Spółdzielnię. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni dokonuje Zarząd. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. – skreślony.

4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.  
O uchwale o przyjęciu w poczet członków Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
5. W razie odmowy przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. – skreślony.

#### § 5a

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębne rejestry członków i osób uprawnionych do prawa odrębnej własności lokalu, którzy nie są członkami Spółdzielni.
2. Rejestr członków zawiera: imiona, nazwisko (nazwę) oraz miejsce zamieszkania (siedzibę), adres, liczbę i wysokość udziałów, informację o rodzaju wniesionych wkładów, Regon i NIP oraz numer KRS dla osoby prawnej, datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa i inne dane wynikające ze Statutu.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.
4. Zarząd prowadzi rejestr zaległości w opłatach za użytkowanie lokali i przetwarza zwykłe dane osobowe. Dostęp do powyższych danych mają: członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni, organy Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że powyższe dane będą udostępniane w sposób gwarantujący przestrzeganie przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

#### C. Wpisowe i udział.

#### § 5b

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9.09.2017. nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. – skreślony.
3. – skreślony.
4. – skreślony.
5. – skreślony.
6. – skreślony.
7. Wpisowe wniesione przed 9.09.2017. nie podlega zwrotowi, a udziały nie podlegają waloryzacji.
8. – skreślony.
9. - skreślony.
10. - skreślony.
11. Rada Nadzorcza może ustalić dodatkową opłatę na działalność społeczno – kulturalną dla członków, którzy nabyli członkostwo lub są przyjmowani do Spółdzielni w związku z ustanowieniem po raz pierwszy prawa do lokalu mieszkalnego, jak również spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego czy garażu. Obowiązek ten nie dotyczy małżonka członka, który nabył członkostwo lub ubiegającego się o członkostwo.
12. Jeżeli członkostwo w Spółdzielni ustało po 9.09.2017. udziały nie podlegają zwrotowi.
13. Jeżeli członkostwo w Spółdzielni ustało przed 9.09.2017. udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

#### D. Prawa członków.

##### § 6

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. W szczególności członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrywania przez właściwe organa Spółdzielni wniosków związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) – skreślony,
  - 6) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, wydanych na jego podstawie,
  - 7) - skreślony,
  - 8) prawo zaznajamiania się z protokołami obrad i uchwałami organów Spółdzielni, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, protokołami lustracji i wnioskami polustracyjnymi oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów – z wyjątkiem Statutu i regulaminów – pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd,
  - 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni, z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, sprzecznych z dobrymi obyczajami, godzących w interesy Spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenia jej członka,
  - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i terminie określonym w § 8 Statutu,
  - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 12) prawo do zawarcia umowy ze Spółdzielnią o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem,
  - 13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
  - 14) prawo do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie ustalonym Statutem i regulaminami Rady Nadzorczej,
  - 15) prawo do posiadania dowolnej ilości mieszkań własnościowych, również poza Spółdzielnią,
  - 16) prawo do zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
  - 17) prawo do zakładania księgi wieczystej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego,
  - 18) prawo zgłaszania projektów uchwał, popartych przez co najmniej 10 członków i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części,
  - 19) prawo wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem dokonany przez właściciela odrębnego prawa własności lokalu w formie pisemnej,
  - 20) prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
  - 21) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 22) – skreślony,
  - 23) prawo do wynajęcia lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 24) prawo do uzyskania zaświadczenia o zajmowanym lokalu,

- 25) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią,
  - 26) prawo osobistego składania informacji i wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać także przez swego pełnomocnika,
  - 27) prawo zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z ograniczeniami określonymi w art. 18 § 3 Prawa Spółdzielczego.
2. – skreślony.
  3. Członkom Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub Statucie.
  4. Członek zainteresowany zaznajamianiem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać, a Zarząd ustala termin i miejsce udostępnienia ich w czasie nie dłuższym niż 7 dni.
  5. Zaznajamianie się członka z dokumentami organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, polega na wglądzie do nich, robieniu notatek i odpisów we własnym zakresie.

#### **E. Obowiązki członków.**

### § 7

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i wydanych na ich podstawie regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) - skreślony,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany na zasadach określonych w Statucie, uczestniczyć w innych kosztach budowy – chyba, że nabył lub ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w § 4 ust. 8 Statutu lub deklaracji przystąpienia na członka,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o zabezpieczenie i poszanowanie jej mienia, chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonego do wspólnego korzystania, a w szczególności: drzwi wejściowe do budynku, klatki schodowe, windy, suszarnie oraz otoczenie budynków,
- 8) - skreślony,
- 9) respektować prawa innych członków korzystających z pomieszczeń wspólnych,
- 10) utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
- 11) na żądanie administracji Spółdzielni udostępnić lokal lub inne pomieszczenie ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu albo usunięcia awarii, wyposażenia w dodatkowe instalacje, wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego i kontroli urządzeń pomiarowych, podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń. W przypadku odmowy lub nieobecności członka przedstawiciele administracji Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu (pomieszczenia) w obecności funkcjonariuszy Policji lub Straży Miejskiej ( Straży Pożarnej). Administracja Spółdzielni zobowiązana jest zabezpieczyć lokal otwarty pod nieobecność członka lub pełnoletniego domownika. Z czynności tych sporządza się protokół,
- 12) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub przeznaczeniu go na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale) w terminie 7 dni od wynajęcia oraz wskazać osoby uprawnione do korzystania z tego lokalu,



- 13) uiszczać terminowo i w pełnej wysokości opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal mieszkalny, działalnością społeczno – kulturalną, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 14) - skreślony,
- 15) każdorazowo zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 16) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w odrębnych przepisach dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 17) przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub Statucie.

#### **IV. PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI BĘDĄCYCH I NIEBĘDĄCYCH CZŁONKAMI.**

##### **§ 7a**

Członkom Spółdzielni, którzy posiadają prawo odrębnej własności lokalu, przysługują prawa, o których mowa w § 6 ust. 1 Statutu.

##### **§ 7 b**

Do obowiązków członków Spółdzielni, którzy posiadają prawo odrębnej własności lokalu, należą obowiązki określone w § 7 Statutu.

##### **§ 7c**

Właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo ubiegania się o członkostwo w Spółdzielni,
- 2) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
- 3) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za użytkowanie lokalu na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości,
- 4) prawo zaskarżania do sądu uchwały Rady Nadzorczej, Zarządu lub Walnego Zgromadzenia w zakresie dotyczącym jego prawa do lokalu,
- 5) prawo odpłatnego korzystania, na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią, z prowadzonej przez nią działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

##### **§ 7d**

Do obowiązków właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni należy:

- 1) uczestniczenie w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, w tym na fundusz remontowy, o ile właściciele lokali nie podjęli uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
- 2) uczestniczenie 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, w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości,

- 3) – skreśla się,
- 4) przestrzeganie zasad wynikających z regulaminów w zakresie ponoszenia opłat, przestrzegania stosownych postanowień Statutu i obowiązującego w Spółdzielni regulaminu porządku domowego,
- 5) poinformowanie Spółdzielni o zbyciu lokalu, a także o ustanowieniu współwłasności lokalu, w terminie 14 dni od daty dokonania tej czynności,
- 6) uzyskanie zgody Spółdzielni w przypadku dokonywania w lokalu zmian w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także w wystroju zewnętrznym budynku.

#### § 7e

Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni.

### V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

#### § 8

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od daty wniesienia odwołania. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony co najmniej 21 dni przed terminem.
5. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej:
  - 1) członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Dotyczy to szczególnie spraw związanych z odmową przyjęcia do Spółdzielni,
  - 2) ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu,
  - 3) uchwała Walnego Zgromadzenia kończy postępowanie wewnątrzspółdzielcze. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem i pouczeniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia w sposób określony w § 49 ust. 2.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. W przypadku odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien je rozpatrzyć.
8. W przypadku zaskarżenia do sądu przez członka uchwały Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### § 8a

1. Uchwały organów Spółdzielni podjętych w sprawach indywidualnych, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być przesyłane użytkownikom lokali listem poleconym lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkowi na adres wskazany przez niego w aktach członkowskich. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takich przypadkach dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

### **VI. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**

#### **A. Zasady ogólne.**

#### § 9

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy tego lokalu przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zgodnie z postanowieniami Statutu i zawartymi umowami.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali (wartości początkowej), do których mają być ustanowione prawa, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w trzech etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili przygotowania do rozpoczęcia inwestycji na podstawie koncepcji architektoniczno – programowej i symulacji kosztów opracowanych wg tej koncepcji, przy zastosowaniu cen scalonych – wskaźnikowych, opublikowanych w wydawnictwie BISYPT lub SEKOCENBUD,
  - 2) po uzyskaniu pozwolenia na budowę i zawarciu umowy z wykonawcą, na podstawie dokumentacji projektowej i cen wykonawcy uzyskanych w drodze przetargu, ostatecznie – po zakończeniu inwestycji, końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, w terminie 90 dni od daty zakończenia i odbioru robót.
4. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, dla których mają być ustanowione prawa określone w ust. 1, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszonych zaliczek na poczet wkładu.
5. Spółdzielcze budownictwo może być realizowane za własne środki członków lub innych osób.
6. Do budowy lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu za środki własne, mogą przystępować członkowie i osoby bliskie członka oraz osoby spoza Spółdzielni. Osoby spoza Spółdzielni z wyjątkiem osób bliskich członka, ponoszą faktyczne koszty budowy lokalu, powiększone o nie więcej niż 10%. Wysokość narzutu ustala Rada Nadzorcza przy zatwierdzaniu założeń organizacyjno – finansowych danej inwestycji.

Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny m. in. rozstrzygać:

  - 1) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanych inwestycji,

- 2) źródła finansowania inwestycji,
- 3) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
7. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy określonego zadania inwestycyjnego i ustalenie wartości początkowej lokali nowooddawanych do użytku, zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
8. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie:
  - 1) 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania - do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
  - 2) 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania - do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 9a

1. Tryb rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
2. Regulamin realizacji i rozliczenia inwestycji, o którym mowa w ust. 1, powinien m. in. zawierać:
  - 1) określenie rzeczowego zakresu inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji, w tym koszty administracyjne, rozliczane proporcjonalnie do wielkości kosztów inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku (garażu), a które są ewidencjonowane i rozliczane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi, np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów pośrednich,
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeżeli takie są wbudowane w domu mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania, np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi,
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność),
  - 7) wartość początkową kosztów budowy poszczególnych lokali,
  - 8) określenie warunków zaliczenia na wkład budowlany wartości pracy członka i jego materiałów.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### § 9 b – skreśla się.

### **B. Wkłady mieszkaniowe.**

#### § 10

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych, tj. umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

3. 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.
4. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości (w wymaganej wysokości) przed zamieszkaniem w lokalu.
5. – skreślony.

§ 10a – skreślony.

§10 b – skreślony.

### **C. Wkłady budowlane.**

#### § 11

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
4. – skreślony.
5. – skreślony.
6. Przepisy art. 18 ust. 1 pkt. 2 i 3 oraz ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 12 –skreślony.

§ 12a – skreślony.

#### § 12b

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

### **D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokali.**

#### § 13

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ust. 2 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz

przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

- 1<sup>1</sup>. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Wypłata następuje w ciągu 30 dni od rozliczenia przetargu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 17b Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 41 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu przez członka oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu.
- 4<sup>1</sup>. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- 4<sup>2</sup>. Spółdzielnia może unieważnić przetarg do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
5. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podst. § 13 ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
- 5<sup>1</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu lub jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
- 5<sup>2</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 5<sup>1</sup> pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 41 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
- 5<sup>3</sup>. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi przed zawarciem umowy 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.
- 5<sup>4</sup>. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
6. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do mieszkania w związku z realizacją mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu

przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz odsetkami. Warunkiem wypłaty należności jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego przez osobę uzyskującą lokatorskie prawo do tego mieszkania.

7. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nieopróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu. Postanowienie to stosuje się w przypadku § 20 ust. 7 Statutu, tj. gdy członek uzyskuje ponownie lokatorskie prawo do mieszkania, do którego wygasło prawo mu przysługujące. W tym przypadku członek zobowiązuje się również do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy lokalu wraz z odsetkami.
8. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
9. Ustalenie wartości rynkowej lokalu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia może zlecić uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu. Koszt sporządzenia wyceny wartości lokalu ponosi osoba, która zgłasza o wypłatę wkładu mieszkaniowego lub żąda zaświadczenia o wartości wkładu związanego z danym lokalem.

#### § 14

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie 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 przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Roszczenie o wypłatę wkładu budowlanego albo jego części, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W tym przypadku Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienianych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka dokonuje się z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonego na dzień rozliczenia przetargu.
6. – skreślony.
7. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

#### § 15

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

#### **E. Wkłady na mieszkania uzyskane z pomieszczeń niemieszkalnych.**

##### § 16

1. Pomieszczenia niemieszkalne adaptowane na lokale mieszkalne rozlicza się wg posiadanego dotychczas prawa do lokalu i na zasadach określonych w Statucie.
2. Wkład budowlany na lokale, o których mowa w ust. 1, ustala się w wysokości 90% wartości rynkowej lokalu, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt zainteresowanego członka Spółdzielni.
3. Wkład mieszkaniowy za lokale, o których mowa w ust. 1 ustala się na zasadach określonych w § 10 Statutu.
4. Szczegółowy sposób ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, terminów wnoszenia i rozliczania z tego tytułu, w tym wkładów na mieszkania używane i uzyskane z pomieszczeń niemieszkalnych, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.**

##### § 17

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) – skreślony,
- 3) – skreślony,
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne lub użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) wynajmować członkom lub innym osobom na cele związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego części powierzchni i pomieszczenia znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, przeznaczone do ogólnego użytku mieszkańców, które nie są wykorzystywane lub wykorzystywane w niewielkim stopniu.

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

##### § 17a

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 użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy i uiścić opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.



3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie przez członka lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 17b

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
  - 2) określenie rodzaju lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego położenie, powierzchnię i pomieszczenia do niego przynależne,
  - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź planu wnoszenia rat,
  - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
  - 7) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji,
  - 9) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - 10) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się w trzech etapach, zgodnie z postanowieniami § 9 ust. 3 Statutu, a ostateczne rozliczenie kosztów budowy winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej 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, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 18

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub przez Spółdzielnię.
2. – skreślony.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, tak by rozwiązanie umowy nastąpiło na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 19

1. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę 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 § 41 Statutu.
3. – skreślony.
4. W przypadku śmierci osoby przed zawarciem umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu.

#### § 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
  - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 41 Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy;
  - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
  - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
- 2<sup>1</sup>. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 41 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.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. – skreślony.
6. – skreślony.
7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której to 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 z odsetkami.
- 7<sup>1</sup>. Przez spłatę całego zadłużenia należy rozumieć również spłatę pozostałych kosztów będących skutkiem powstałego zadłużenia.
- 7<sup>2</sup>. Osoba, o której mowa w ust. 7 i 7<sup>1</sup>, zostaje wpisana do rejestru członków pod kolejnym, nowym numerem. Spółdzielnia rezygnuje w takich przypadkach z roszczeń finansowych wobec członka, który nie musi uzupełniać wkładu mieszkaniowego.
8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7 i 7<sup>1</sup>, 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.

## § 21

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, byli małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 41 Statutu.
2. – skreślony.
3. – skreślony.

## § 22

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

## § 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Osobami bliskimi są osoby, o których mowa w przepisach art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
- 2'. – skreślony.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę 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 § 41 Statutu.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
5. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
6. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

## **B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

### § 24

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im przed dniem 24 kwietnia 2001 roku lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży ani praw do miejsc postojowych.
3. – skreślony.
4. – skreślony.
5. – skreślony.
6. 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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
8. – skreślony.

#### § 24a

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

§ 25 – skreślony.

§ 26 – skreślony.

#### § 27

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały urządzone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 28 – skreślony.

#### § 29

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach odrębnej własności lokalu.
2. – skreślony.
3. – skreślony.
4. Lokal, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu. Tryb sprzedaży lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 30

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni:
  - 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź:
  - 2) w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego lub kilku spadkobierców powinni oni przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się tej czynności lub przedstawić notarialne poświadczenie dziedziczenia.

#### § 31

W przypadku długotrwałych, przekraczających 6 miesięcy zaległości z zapłatą należnych opłat za użytkowanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i mienia Spółdzielni, o których mowa w § 7d pkt 1, 2 oraz § 41 ust. 1 i 2, rażącego lub uporczywego wykroczenia przez osoby korzystające z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, co czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może wnieść powództwo o przymusową sprzedaż lokalu w drodze licytacji, stosując odpowiednio przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

#### § 32

1. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. – skreślony.
4. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 32' – skreślony.

#### § 33

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
5. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia

mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

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

### **C. Lokale użytkowe i garaże.**

#### § 33a

1. Przyznany członkowi – osobie fizycznej lub prawnej lokal użytkowy lub garaż może być używany wyłącznie na cel określony w umowie lub przydziale.
2. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu użytkowego lub garażu wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, po uprzednim zasięgnięciu opinii właściwej Rady Osiedla. Zarząd nie może udzielić zgody w przypadku, gdyby wnioskowana działalność była uciążliwa dla mieszkańców bądź naruszała zasady współżycia społecznego.
3. Lokale, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu przyznawane są osobom, które wygrały przetarg.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu, o których mowa w ust. 3, członek zobowiązany jest lokal lub garaż opróżnić i wydać Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.
5. Garażem, w rozumieniu Statutu, jest samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym, wybudowanym na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.
6. Dla garaży blaszanych nie może być ustanowione prawo odrębnej własności garażu.
7. Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu. Do tych praw stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące prawa odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
8. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany odpowiadający wysokości kosztów budowy danego garażu. Wysokość i termin wpłaty określa umowa.
9. Na pisemny wniosek zainteresowanego członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności garażu, stosując przepisy Statutu dotyczące przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
10. W przypadku używania garażu niezgodnie z przeznaczeniem lub zalegania z opłatami za eksploatację garażu, przekraczającego okres dłuższy niż 6 miesięcy, stosuje się przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
11. Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnie z przeznaczeniem garażu.
12. Zasady korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
13. Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>9</sup> – 17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup> – 17<sup>18</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.

#### § 33b

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 33c

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, o której mowa w ust. 1, jest całkowicie niezależna od istnienia stosunku członkostwa z nabywcą prawa do lokalu.

#### **D. Odrębna własność.**

#### § 33d

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) inne postanowienia, określone w §17 b Statutu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Postanowienia ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 33e

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 33 d Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.



### § 33f

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, tak by rozwiązanie umowy nastąpiło na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej. Umowa nie może być rozwiązana po przyjęciu przez osobę, o której mowa w § 33d Statutu nowowybudowanego lokalu, do którego ma być ustanowione prawo odrębnej własności.

### § 33g

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków lub osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa
3. Dla osoby, na rzecz której już ustanowiono prawo odrębnej własności nie jest wymagane członkostwo w Spółdzielni. Członkostwo tych osób w Spółdzielni polega na zasadzie dobrowolności.
4. Przez umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zawartą w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia przenosi na rzecz członka własność samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, łącznie z pomieszczeniami przynależnymi oraz ułamkowy udział we własności nieruchomości wspólnej, na którą składają się te wspólne części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udział we własności, względnie prawie wieczystego użytkowania gruntu w tej nieruchomości.
5. Z chwilą przeniesienia na członka prawa odrębnej własności lokalu, o którym mowa w ust. 4, Spółdzielnia pomniejsza odpowiednio własny fundusz wkładów o kwotę wkładu budowlanego wniesionego przez członka na pokrycie kosztów budowy tego lokalu.
6. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej, którą Spółdzielnia prowadzi poza terenami nieruchomości wspólnej, wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej, przeznacza się w pierwszej kolejności na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w części obciążającej członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali bądź są właścicielami lokali (zgodnie z przepisami art. 4 ust. 1, 2 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej przez Spółdzielnię.
7. Pożytki i przychody osiągnięte z nieruchomości wspólnej, powstałej w wyniku zakończenia procesu ustanawiania odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, gdzie powstała wspólnota mieszkaniowa, są odrębnie ewidencjonowane w każdej nieruchomości i należą się właścicielom lokali, bez względu na to czy są członkami Spółdzielni czy nie, w częściach proporcjonalnych do ich udziału we współwłasności i przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem wyłącznie tej nieruchomości wspólnej.

### § 33h – skreślony.

### § 33i

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

### § 33j

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje odrębna własność lokalu lub ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana staje się członkiem Spółdzielni od dnia przyjęcia jej w poczet członków.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem ust. 1.

### § 33k

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
4. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali w tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
5. Z chwilą ustania członkostwa w przypadkach, o których mowa w ust. 4, właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 114 ust. 2 pkt 2 Statutu, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o której mowa w § 41 ust. 8 pkt 2 Statutu, według stanu na dzień ustania członkostwa. Postanowienie to stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

6. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 4.
7. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki niewykorzystanego funduszu remontowego lub żądaniu zwrotu od właścicieli niedoboru funduszu remontowego w danej nieruchomości.
8. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.
9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
10. Umowa, o której mowa w ust. 9, powinna być zawarta w formie pisemnej.
11. Nieruchomości, stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd.
12. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
13. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie tego zawiadomienia do skrzynek pocztowych właścicieli lokali.
14. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.
15. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 16 i 17.
16. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1 a, które stosuje się odpowiednio.
17. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 16 rozumie się czynności określone w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.
18. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 27 ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
19. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 16, nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
20. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### § 33I

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale, przekraczając 6 miesięcy z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący bądź uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi

domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 33f

Przepisy § 33 d – 33l Statutu stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **E. Najem lokali.**

#### § 33m

1. Spółdzielnia może odpłatnie wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, dotychczas wynajmowane. Przedmiotem najmu nie mogą być lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w związku z art. 11 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. – skreślony.
3. Prawa i obowiązki, wysokość czynszu i innych opłat oraz wysokość kaucji i termin najmu określają postanowienia umowy między najemcą a Zarządem Spółdzielni.
4. Najemca wnosi kwotę będącą zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się, zwaną kaucją.
5. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, określające wysokość kaucji, tryb rozwiązywania umowy najmu i opróżnienia lokalu, a także procedury zmiany wysokości opłat. Zasady i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i tereny stanowiące jej własność lub przekazane w użytkowanie wieczyste. Szczegółowe zasady najmu i doboru najemców oraz gospodarki lokalami użytkowymi i terenami ustala Rada Nadzorcza.
7. Warunki najmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

### **F. Przyznawanie i zamiana lokali mieszkalnych. – skreślony.**

§ 34 – skreślony.

§ 35 – skreślony.

§ 36 – skreślony.

§ 37 – skreślony.

§ 38 – skreślony.

## **G. Użytkowanie lokali.**

### § 39

1. Lokal mieszkalny winien być wykorzystywany na cele mieszkaniowe. W części lokalu można również wykonywać działalność gospodarczą lub twórczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności zainteresowany powinien zawiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem, a Spółdzielnia, gdy wyrazi zgodę, może ją z ważnych powodów również cofnąć.
2. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu i nie musi uzyskiwać na to zgody Spółdzielni, lecz powinna ją o tym pisemnie zawiadomić, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź miało wpływ na wysokość opłat.
3. – skreślony.
4. – skreślony.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
6. – skreślony.

### § 40

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

## **H. Opłaty za użytkowanie lokali i zarządzanie nieruchomościami.**

### § 41

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 comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali 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 comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminów. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni. Członek będący właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dokonuje również wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają one opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. – skreślony.
5. 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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

6. Wydatki, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5 w szczególności obejmują koszty eksploatacji, koszty centralnego ogrzewania i eksploatacji dźwigów osobowych, koszty działalności społeczno – kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni, ponoszą te same koszty, o których mowa w zdaniu pierwszym, z wyłączeniem kosztów działalności społeczno - kulturalnej. Osoby te mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno – kulturalnej na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
7. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 5;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
9. Za opłaty z tytułu użytkowania lokali, o których mowa w ust. 1 – 2 i 5 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych ostatnich ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Jeżeli ustanowiona została współwłasność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, odpowiedzialność solidarna za opłaty za użytkowanie lokalu obejmuje niebędących członkami współwłaścicieli, niezależnie od tego czy zamieszkują (korzystają) w tym lokalu. Odpowiedzialnością tą są objęte wszystkie roszczenia dotyczącego danego lokalu.
11. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, które wynająły lub oddały w bezpłatne użytkowanie część lub cały lokal, są zobowiązane zawiadomić Spółdzielnię o osobach uprawnionych do korzystania z tego lokalu.
12. Zasady użytkowania lokalu w domach spółdzielczych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 41a

1. Wysokość opłat za użytkowanie lokali, o których mowa w § 41 ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, określonych w planie finansowo – gospodarczym Spółdzielni na każdy rok dla osiedla albo wyodrębnionej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej oraz planu kosztów działalności społecznej i kulturalno – oświatowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalenia wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien w szczególności zawierać:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości czy jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),

- 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokalu (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 5) zasady przyznawania bonifikat za użytkowanie lokali w przypadku nienależytej jakości usług technicznych świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
  - 6) zasady kolejności przeznaczania nadwyżki pobranych zaliczek opłat za użytkowanie lokalu z tytułu np.: zużycia wody, c. o., rozliczeń za wymianę okien z własnych środków członków.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 41 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
  - 3'. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła i wody do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie, dostawę wody i odprowadzenie ścieków, podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
  4. Członkowie, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a którzy sami bądź inne osoby w nim zamieszkałe wykonują zarejestrowaną działalność zarobkową w lokalu, ponoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Dodatkowe opłaty ponoszą także członkowie, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali będący i niebędący członkami oraz osoby prawne, które zamieszczają na budynku reklamę (informację) o wykonywanej w lokalu mieszkalnym działalności. Zakres opłat oraz ich wysokość uchwała Rada Nadzorcza. Przepis niniejszy nie narusza postanowień § 39 ust. 1 Statutu.
  - 4a. Obowiązek uiszczania dodatkowych opłat na pokrycie kosztów upomnień i wezwań w wyniku naruszenia postanowień Statutu oraz kosztów dodatkowych odczytów podzielników i mierników, a także kary nałożone na podstawie odpowiednich regulaminów ustalonych przez Radę Nadzorczą, spoczywa na osobach, o których mowa w § 41 ust. 9 .
  5. Za użytkowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego Spółdzielnia ustala odszkodowanie w wysokości, jaką osoba użytkująca lokal byłaby obowiązana płacić z tytułu jego najmu w warunkach wolnorynkowych, nie mniej jednak niż koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z danym lokalem. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokali spółdzielczych bez tytułu prawnego ustala Zarząd Spółdzielni.

#### § 41b

1. Po fizycznym opróżnieniu lokalu mieszkalnego w trybie orzeczonej eksmisji lub dobrowolnie Spółdzielnia może zaspokoić z należności przysługującej właściwej osobie swoje roszczenia wzajemne, np. zaległości w opłatach za użytkowanie (najem) lokalu, koszt remontu zwalnianego lokalu lub inne należności przysługujące Spółdzielni.
2. Jeżeli należny właściwej osobie wkład lub kaucja z tytułu jak w ust. 1 jest niższy od roszczeń Spółdzielni, to w stosunku do różnicy, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, należności te jako nieściągalne mogą być spisane w koszty Spółdzielni.  
Organem właściwym w sprawach podejmowania decyzji o uznaniu należności za nieściągalne jest Zarząd.

#### § 41c

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz najemców lokali mieszkalnych.

2. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy powinna zapewnić środki na finansowanie remontów budynków i innych nieruchomości zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, zarządzanych przez Spółdzielnię. Potrzeby remontowe i wysokość odpisów ustala Rada Nadzorcza. Jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 41d – skreśla się.

#### § 42

1. Opłaty za użytkowanie lokali, o których mowa w § 41 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
- 1<sup>1</sup>. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu, a ustaje nie później niż po upływie 30 dni od opróżnienia lokalu przez byłego członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
- 1<sup>2</sup>. Osoba, która zamierza dokonać obrotu lokalem, wnosi opłaty, o których mowa w § 41 Statutu, przed wydaniem jej zaświadczenia przez Spółdzielnię.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 41 Statutu, Spółdzielnia może pobierać odsetki w ustawowej wysokości za opóźnienie. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od naliczania bądź umarzać odsetki wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Opłaty, o których mowa w § 41 ust. 1 – 2 i 5 Statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.
4. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem, nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za użytkowanie lokalu.
5. O zmianie wysokości opłat Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków i inne właściwe osoby co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku opłat tzw. zależnych od Spółdzielni oraz co najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin – w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni, np. za korzystanie z mediów komunalnych, podatki itp., uzasadniając zmianę wysokości tych opłat.
6. Na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia do sądu ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. W ramach opłat pobieranych za użytkowanie lokali mieszkalnych Spółdzielnia zapewnia:
  - a) należyłą obsługę członków,
  - b) utrzymanie czystości i porządku w budynkach oraz ich otoczenia,
  - c) utrzymanie w należytych stanie technicznym i estetycznym budynków,
  - d) sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń technicznych na stałe wbudowanych w obiekt oraz na zewnątrz,
  - e) utrzymywanie normatywnej temperatury wewnątrz lokalu w okresie trwania sezonu grzewczego,
  - f) korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących własność Spółdzielni oraz usług gospodarczych i społeczno – kulturalnych prowadzonych przez Spółdzielnię z zastrzeżeniem warunków wynikających ze Statutu i regulaminów,
  - g) dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę ciepła i wywóz odpadów stałych oraz dokonywanie rozliczeń finansowych z tego tytułu z użytkownikami lokali.

§ 42a – skreślony.



## I. Naprawa wewnątrz lokali i dodatkowe wyposażenie mieszkań.

### § 43

1. Obowiązki Spółdzielni, członka i właściciela niebędącego członkiem w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń finansowych z członkami zwalniającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. W zakresie napraw i utrzymania wewnątrz lokali Spółdzielnię w szczególności obciążają następujące obowiązki:
  - 1) naprawa, wymiana i regulacja zaworów pływakowych w spłuczkach ustępowych standardowych oraz wymiana uszczelek w bateriach,
  - 2) naprawa i wymiana pionów instalacji wodociągowej do wodomierza mieszkaniowego,
  - 3) naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych oraz udrażnianie pionów,
  - 4) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem – bez urządzeń odbiorczych,
  - 5) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
  - 6) naprawa i wymiana pionów instalacji elektrycznej do licznika w instalacjach niemodernizowanych oraz naprawa i wymiana pionów instalacji elektrycznej do zabezpieczeń wewnątrz lokalu (bez zabezpieczeń) w instalacjach po modernizacji,
  - 7) - skreślony.
  - 8) jednokrotna wymiana stolarki okiennej w przypadku potwierdzenia potrzeby wymiany z wyjątkiem robót zaliczanych do odnowienia lokalu,
  - 9) wymiana podłogi betonowych (bez wykładzin podłogowych) w przypadku występowania w nich substancji szkodliwych dla zdrowia, potwierdzonych badaniem Sanepidu,
  - 10) naprawa elementów konstrukcyjnych lokalu, balkonów i loggii – bez malowania balustrad, wg oceny inspektora nadzoru budowlanego,
  - 11) usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, wycieków wody z instalacji itp., napraw dla usunięcia zniszczeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek niewykonania prac należących do obowiązków Spółdzielni,
  - 12) usuwanie niedrożności przewodów kominowych oraz usuwanie usterek związanych z nieprawidłowym ciągiem w przewodach.
3. – skreślony.
4. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres ustalony w ust. 2, uchwalając na ten cel zasady dodatkowych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
5. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i właścicieli niebędących członkami, zajmujących lokale niezależnie od wnoszonych przez nich opłat za użytkowanie lokalu.
6. Jako szczególne obowiązki członka i właściciela niebędącego członkiem w zakresie napraw wewnątrz lokali uznaje się:
  - 1) konserwację, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawę ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawę – po upływie okresu gwarancji, konserwację (malowanie, regulacja, wymiana uszczelek, smarowanie okuć, naprawa zamków, okuć okiennych i wymiana szyb) okien, łącznie z ich wymianą, jeżeli Spółdzielnia dokonała jednokrotnej wymiany stolarki okiennej w mieszkaniu, konserwację balustrad balkonów i loggii, z zachowaniem pierwotnej kolorystyki zewnętrznej,
  - 3) konserwację, naprawę i wymianę drzwi wewnętrznych i wejściowych do mieszkania, mebli (szaf) wbudowanych w lokalu oraz wymianę klamek, zamków, wstawianie szyb, w tym także w piwnicach przynależnych do mieszkania.
  - 4) wymianę wewnętrznej instalacji wodnej od zaworu odcinającego dopływ wody do lokalu (bez zaworu) do urządzeń (baterii, zaworów odcinających pralkę, spłuczkę itp.), wymianę

- przyłączy od urządzeń sanitarnych do trójnika w pionie kanalizacyjnym oraz konserwację i wymianę urządzeń techniczno – sanitarnych będących na wyposażeniu lokalu,
- 5) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji elektrycznej od licznika wraz z zabezpieczeniem i osprzętem w instalacjach niemodernizowanych oraz naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji elektrycznej od zabezpieczenia wewnątrz lokalu wraz z zabezpieczeniem po upływie okresu gwarancji w instalacjach po modernizacji,
  - 6) zapewnienie dostatecznego napływu powietrza do mieszkania oraz utrzymywanie minimalnej temperatury, tj. 16<sup>o</sup> C i wilgotności, tj. 30 – 60%.
  - 7) usuwanie zagrzybienia w przypadku niewłaściwej eksploatacji mieszkania, co jest konsekwencją nieprzestrzegania odpowiedniego wietrzenia i utrzymywania normatywnej temperatury lokalu.
  - 8) – skreśla się,
  - 9) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych oraz udrażnianie pionów w razie stwierdzenia zatkania z winy użytkownika,
  - 10) odnawianie lokalu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym przez:
    - a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzonych tynków,
    - b) malowanie drzwi i okien w całości oraz urządzeń ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
  - 11) legalizacja lub wymiana wodomierzy indywidualnych co 5 lat bądź partycypacja w tych kosztach wg zasad określonych przez Zarząd,
  - 12) likwidacja wszelkich uszkodzeń i naprawienie na swój koszt szkód powstałych w budynku lub otoczeniu budynku z winy członka, jego domowników lub osób korzystających z jego lokalu.
7. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, właściciela niebędącego członkiem lub osób z nimi zamieszkałych obciąża członka lub właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni.
8. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka i właściciela niebędącego członkiem oraz odnowienie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 43a

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące ich wartość użytkową. Nakłady te nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe lub budowlane członków.
2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji, nakłady o których mowa w ust. 1 są dokonywane w ramach wkładów mieszkaniowych czy budowlanych członków wnoszonych do Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
4. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań są uwzględnione w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej na podstawie tego operatu.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań zbywanych (zamienianych) przez członków i właścicieli niebędących członkami są bezpośrednio dokonywane między zainteresowanymi osobami.

#### § 44 – skreślony.

## VIII. USTANIE CZŁONKOSTWA.

### § 45

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
  - 2) wykreślenia członka – w przypadku śmierci, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku ustania jej bytu prawnego,
  - 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2;
  - 4) likwidacji Spółdzielni.
- 1a. – skreślony.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 33d ust. 1 Statutu.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wówczas z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również w przypadku wyodrębnienia na podst. art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wówczas z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
5. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Postanowienie to stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 – 6, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu stwierdzającego ustanie członkostwa. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy, o ustaniu członkostwa w terminie 14 dni na wskazany przez nią adres.

### § 46

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia. Na wniosek członka Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 47 – skreślony.

§ 48 – skreślony.

§ 49 – skreślony.

§ 50

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 chwili jej ustania.
- 2<sup>1</sup>. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentu stwierdzającego zgon członka lub ustanie osobowości osoby prawnej.
3. Utrata podmiotowości prawnej przez Spółdzielnię następuje w razie wykreślenia jej z krajowego rejestru sądowego. Jeżeli wykreślenie Spółdzielni było spowodowane połączeniem się spółdzielni, stosunek członkostwa, o którym mowa w § 5 Statutu nie wygasa. W przypadku przejęcia przez inną Spółdzielnię, zastosowanie znajdują postanowienia określone w § 23 ust. 6 Statutu.

§ 50a – skreślony.

## **IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.**

### **A. Zasady ogólne.**

§ 51

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przekształciła dotychczasowe prawo do lokalu w prawo odrębnej własności.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 powinny być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od ich wpływu do Spółdzielni. W tym czasie zainteresowany powinien otrzymać pisemną informację o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosku.
3. Członek, o którym mowa w ust. 1, obowiązany jest wpłacić należności warunkujące dokonanie tej zmiany w terminie ustalonym przez Zarząd.
4. – skreślony.

§ 52 – skreślony.

§ 53

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własność lokali.

§ 54 – skreślony.

§ 55

Spółdzielnia przystępuje do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 55a

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

**B. – skreślony.**

§ 56 – skreślony.

**C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi Spółdzielni lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

§ 57

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) - skreślony,
  - 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z mieszkania,
  - 5) – skreślony.
2. – skreślony.
3. Należności, o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
4. – skreślony.

## § 58

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 tej ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 tej ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## § 59

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

### **D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.**

## § 60

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę o przeniesienie własności po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) – skreślony,
  - 3) – skreślony,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.
2. Należności, o których mowa w ust. 1 wliczane przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić w terminie nieprzekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia go o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17<sup>14</sup> i 17<sup>15</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażowej. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 61

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym może dochodzić

zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, 830 i 941).

§ 62 – skreślony.

§ 63 – skreślony.

§ 64 – skreślony.

#### **X. GARAŻE – skreśla się.**

§ 65 – skreślony.

§ 66 – skreślony.

§ 67 – skreślony.

§ 68 – skreślony.

§ 69 – skreślony.

§ 70 – skreślony.

§ 71 – skreślony.

§ 72 – skreślony.

§ 73 – skreślony.

#### **XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

##### **A. Przepisy ogólne:**

§ 74

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rada Osiedla.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 – 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje również w głosowaniu tajnym, większością 2/3

głosów przez organ, który go wybrał. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Liczba osób wybranych do określonego w ust. 1 pkt 2 – 4 organu nie może przekroczyć liczby członków tego organu ustalonej w Statucie.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów nad wnioskami w sprawach objętych porządkiem obrad i przy podejmowaniu uchwał przez określony organ Spółdzielni, nad którymi głosowanie odbywa się jawnie, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”. Oddanie równej liczby głosów „za” i „przeciw” nie rozstrzyga wyników głosowania i decyzja w danej sprawie nie może być uznana za podjętą.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień Statutu.

## **B. Walne Zgromadzenie.**

### § 75

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. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany do Rady Nadzorczej.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów, kuratorów lub przedstawicieli ustawowych. Pełnomocnicy ci nie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej ani Zarządu Spółdzielni.
- 4<sup>1</sup>. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy kodeksu cywilnego.
- 4<sup>2</sup>. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka - na mocy udzielonego pełnomocnictwa.
- 4<sup>3</sup>. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i zawierać: datę, czytelny podpis udzielającego pełnomocnictwa, dane osobowe mocodawcy i pełnomocnika oraz zakres pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo jest dołączane do protokołu Walnego Zgromadzenia.
- 4<sup>4</sup>. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
- 4<sup>5</sup>. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na powiadomieniu Walnego Zgromadzenia o liczbie pełnomocników biorących udział w posiedzeniu.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów. W przypadku określonym w ust. 4<sup>2</sup>, członkowi przysługuje jeden głos za siebie i jeden głos za członka, który udzielił mu pełnomocnictwa.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.



7. Liczba członków Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej przekracza 500 członków, dlatego Walne Zgromadzenie dzieli się na części. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia obejmują swoim działaniem poszczególne wyodrębnione Osiedla: Zagórska – Północ, Zagórska – Południe, Sady, Sandomierskie. Członkowie Spółdzielni, zamieszkujący w zespole spółdzielczych budynków w Bielinach biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przeprowadzanym w Osiedlu Zagórska – Południe, a członkowie Spółdzielni zamieszkujący w spółdzielczym budynku w Bodzentynie – w Osiedlu Sandomierskie.
8. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia. Dotyczy to również członków, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. małżonków.
9. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej ilości lokali w zasobach Spółdzielni składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
10. Walne Zgromadzenie i jego części są ważne i mogą obradować niezależnie od liczby obecnych na nich członków.

#### § 76

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku. Ostatnia część Walnego Zgromadzenia powinna być zwołana w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może z ważnych powodów zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie oraz zwrócić się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o podjęcie decyzji o zwołaniu Walnego Zgromadzenia bez podziału na części i przeprowadzeniu go w jednym terminie i miejscu dla wszystkich członków Spółdzielni. Zasady zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał przez części Walnego Zgromadzenia stosuje się odpowiednio.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie albo jego pierwsza część powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad, jeżeli wystąpią z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Zgromadzenia.
7. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą.

#### § 76a

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wrzucenie zawiadomień do skrzynek pocztowych, a informacje o nim umieszcza się w Biurze Zarządu Spółdzielni, Administracjach Osiedla, na klatkach schodowych, w gazecie „My z KSM” oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć w terminie określonym w ust. 1 członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. – skreślony.
5. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej, Rady Osiedla lub wybory delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni na 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do Biura Zarządu na piśmie wg zasad określonych w § 87 ust. 3 i 4 Statutu.
6. Zarząd o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni oraz delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, o których mowa w ust. 5, zawiadamia członków Spółdzielni na 21 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ust. 1 i 2.
7. Zarząd Spółdzielni sporządza listę zgłoszonych kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i przekazuje ją do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia, gdzie jest poddawana pod głosowanie.
8. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

## § 77

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) – skreślony,
- 13) – skreślony,
- 14) odwołanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz decydowanie o zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
- 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

- 18) uchylanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,
- 19) uchwalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla za udział w pracach tych organów,
- 20) – skreślony,
- 21) wybór spośród członków Spółdzielni delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### § 78

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszany przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali mają członkowie Spółdzielni co najmniej na 7 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### **Tryb przeprowadzania wyboru i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie lub jego części.**

#### § 79

1. W Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach członkowie Spółdzielni lub ich pełnomocnicy uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl Statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu mogą zabierać głos, jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
2. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części wybierani są w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania, obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
4. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.
5. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 76a i § 78 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. W tym przypadku głosowanie nad odwołaniem odbywa się w sposób tajny.

6. Projekt każdej uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
7. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

#### § 80

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera prezes Zarządu Spółdzielni albo inny upoważniony członek Zarządu.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Asesor. Wybór Prezydium przeprowadza otwierający obrady danej części Walnego Zgromadzenia spośród nieograniczonej liczby kandydatów, odbywa się on w głosowaniu jawnym.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, do:
  - Zastępcy Przewodniczącego należy czasowe wyręczanie Przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
  - Sekretarza – należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.
6. Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydyjnego przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.
7. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Określona część Walnego Zgromadzenia nie może zmienić ustalonego porządku obrad, w szczególności nie może „zdyć” z porządku oznaczonej sprawy, może natomiast zmienić kolejność rozpatrywanych spraw.
8. Ewentualna zmiana kolejności spraw w porządku obrad zostaje poddana pod głosowanie zwykłą większością głosów.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia lub jego części o przerwaniu porządku obrad, bez wyczerpania porządku obrad, powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go zgromadzenia, nie dłuższy niż 14 dni.
10. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do zwołania kontynuacji przerwane go zgromadzenia, o którym mowa w ust. 9 poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na 7 dni przed terminem ustalonym uchwałą o przerwaniu obrad.

#### § 81

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są, w miarę potrzeby, zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni komisje:
  - 1) mandatowo – skrutacyjna w liczbie 2 – 5 osób - dla wykonania następujących czynności:
    - a) sprawdzenie listy obecności, ważności mandatów pełnomocników oraz przedstawicieli osób ubezwłasnowolnionych,

- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - c) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego danej części zgromadzenia obliczeń wyników głosowań (jawnych lub tajnych) i podanie ich Przewodniczącemu,
  - 2) wnioskowa w liczbie 3 osób - dla zapisania i uporządkowania wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z zaopiniowaniem na:
    - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia,
    - b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia,
  - 3) wyborcza w liczbie 3 – 5 osób - dla przeprowadzenia wyborów do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla oraz delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 4) inne komisje, których zadania i liczebność określi Prezydium zgromadzenia.
2. Każda komisja wybiera ze swojego grona Przewodniczącego i Sekretarza. Ustalenia komisji zapadają zwykłą większością głosów, a każdy członek ma prawo zgłosić do protokołu zdanie odrębne z uzasadnieniem swego stanowiska.
  3. Z czynności komisji sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie, a Przewodniczący komisji składa sprawozdanie i przekazuje je Sekretarzowi Zgromadzenia.
  4. Zakończenie każdej części Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

## § 82

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
3. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
4. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może przedłużyć czas wystąpienia.
5. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
7. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu: Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej. Poza kolejnością Przewodniczący zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
8. – skreślony.

## § 83

1. Po wyczerpaniu listy mówców i zamknięciu dyskusji Przewodniczący danej części Zgromadzenia przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich w trybie określonym w § 78 ust. 5 Statutu poprawek i wniosków.
2. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

3. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów, chyba że prawo spółdzielcze, ustawa lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.
4. W głosowaniu uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
5. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
6. Komisja mandatowo – skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części stwierdza, czy uchwała została przyjęta na danej części Walnego Zgromadzenia. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

#### § 84

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa Prawo Spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej i Rady Osiedla przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla oraz wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Na wniosek 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części zarządza się tajne głosowanie nad uchwałą.
4. W terminie 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Prezes Zarządu Spółdzielni zwołuje kolegium w składzie wszystkich Przewodniczących lub Zastępców Przewodniczących i Sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które na podstawie protokołów z tych zebrań stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą Statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez części Walnego Zgromadzenia oraz która z uchwał tego warunku nie spełniła.
5. Protokół z obrad kolegium, o którym mowa w ust. 4 podpisują Przewodniczący lub Zastępcy Przewodniczących obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. O przyjętych lub nieprzyjętych uchwałach przez części Walnego Zgromadzenia Zarząd informuje na stronie internetowej oraz w biuletynie „My z KSM”.

#### § 84a

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części stanowią załącznik do protokołu. Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały. Każda uchwała powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł. Zarząd prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
2. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły poszczególnych jego części oraz protokół z obrad kolegium, o którym mowa w § 84 ust. 4 Statutu.
3. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni. Czas przechowywania wynosi co najmniej 10 lat.

4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Wnioski i opinie w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa Spółdzielczego.

#### § 84b

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organa Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 Prawa Spółdzielczego wytoczyć powództwo o unieważnienie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, bądź o uchylenie jej, jeżeli jest ona sprzeczna z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu lub jego części – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.
4. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia, dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie zaskarżenia tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa Spółdzielczego w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
7. – skreślony.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków i organów Spółdzielni.

#### **C. Rada Nadzorcza.**

#### § 85

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 86

1. Rada Nadzorcza składa się z 17 członków wybranych w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków zgłoszonych w trybie określonym w § 87 ust. 3 Statutu.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni – pełnomocnik osoby prawnej.
3. Rada Nadzorcza dokonuje podziału terytorialnego Spółdzielni na okręgi wyborcze i ustala ilość mandatów przypadających na każdy z okręgów. Członków Rady Nadzorczej wybiera każda część Walnego Zgromadzenia obejmująca wyodrębnione osiedla, tj. Zagórska – Północ, Zagórska – Południe, Sady i Sandomierskie, z których wybiera się po 4 członków, z domów spółdzielczych w Bielinach i Bodzentynie łącznie wybierany jest jeden członek.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, które są pracownikami Spółdzielni lub członkami Zarządu oraz osoby bliskie do ww., w rozumieniu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie zatrudnienia tych osób w KSM. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy w Spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od ostatniej części Walnego Zgromadzenia wyborczego do ostatniej części odbywającego się w trzecim roku Walnego Zgromadzenia od wyboru Rady Nadzorczej. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 76 ust. 1 Statutu, mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak niż z końcem tego roku.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie do Rady po upływie jednej kadencji.
7. Członkowie Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 8, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady i jej komisji bez względu na ilość posiedzeń wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
8. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ust. 7, a Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz Rady Nadzorczej oraz Przewodniczący komisji w wysokości 26%.
9. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 7 i 8 jest udział członka Rady Nadzorczej w posiedzeniu w danym miesiącu.
10. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej kartach wyborczych z podziałem na listy wyborcze, obejmujące okręgi wyborcze, o których mowa w ust. 3. Karta powinna zawierać nazwisko i imię wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej z podziałem na poszczególne okręgi w obrębie list wyborczych. Każdy członek i pełnomocnik może zaznaczyć na każdej liście wyborczej, obejmującej okręg wyborczy, nazwiska maksymalnie tylu kandydatów, ilu wybiera się z danego okręgu wyborczego, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3; tj. nazwiska maksymalnie 4 kandydatów w okręgach obejmujących wyodrębnione osiedla: Zagórska – Północ, Zagórska – Południe, Sady i Sandomierskie oraz nazwisko jednego kandydata z domów spółdzielczych w Bielinach i Bodzentynie.
11. Głosowanie odbywa się poprzez zaznaczenia znaku „x” lub “+” obok nazwiska kandydata, na którego oddawany jest głos.
12. Karta, o której mowa w ust. 11, jest nieważna, jeżeli:
  - 1) została uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo został oddany głos;
  - 2) na karcie wyborczej znajdują się dopisane inne osoby;
  - 3) karta została sfałszowana, np. skopiowana, bez oryginalnej pieczęci;
  - 4) wszystkie listy wyborcze, zamieszczone na karcie wyborczej, są nieważne.



13. Lista wyborcza, obejmująca okręg wyborczy jest nieważna, jeżeli głosujący zaznaczy na niej nazwiska większej liczby kandydatów, niż jest to dopuszczalne zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3 i ust. 10. Lista wyborcza jest nieważna również wtedy, gdy głosujący nie zaznaczy na niej nazwiska żadnego kandydata. Zaznaczenie większej liczby kandydatów na liście wyborczej lub niezaznaczenie na niej żadnego nazwiska kandydata, nie powoduje nieważności całej karty wyborczej, a jedynie nieważność tej listy wyborczej.
14. Kartę wyborczą uprawnionym do głosowania w wyborach wręczają, po okazaniu mandatu, członkowie Komisji Wyborczej wybranej na każdej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli w Walnym Zgromadzeniu uczestniczą pełnomocnicy członków, otrzymują oni również, po okazaniu mandatu, kartę wyborczą. W przypadku, o którym mowa w §74 ust. 4<sup>2</sup>, członek Spółdzielni, który jest jednocześnie pełnomocnikiem członka, po okazaniu mandatów, otrzymuje dwie karty wyborcze.
15. W skład Rady Nadzorczej wchodzi te osoby, które łącznie we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uzyskały z danego okręgu wyborczego, w ramach przypadających na ten okręg mandatów, największą liczbę głosów. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat wybrany w drodze losowania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

#### § 87

1. – skreślony.
2. Kandydaci do Rady Nadzorczej powinni posiadać podstawową wiedzę z zakresu prawa o spółdzielniach mieszkaniowych i znajomości zasad gospodarki spółdzielczej lub wcześniejsze ukończenie szkolenia w tym zakresie.
3. Zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w trybie określonym w § 76a Statutu z podaniem imienia, nazwiska i adresu kandydata wraz z krótkim uzasadnieniem oraz imienia, nazwiska i adresu osoby zgłaszającej.
4. Do zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 5.
5. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na karcie wyborczej składają oświadczenie odnośnie zgody na kandydowanie oraz w sprawach:
  - a) przynależności do Spółdzielni,
  - b) co do pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - c) zatrudnienia w Spółdzielni,
  - d) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia jako wspólnik lub członek władz firmy prowadzącej taką działalność wobec Spółdzielni albo prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej identycznej z przedmiotem działania Spółdzielni, określonym w § 3 ust. 1 i 2 Statutu,
  - e) zalegania z wnoszeniem opłat za używanie lokalu,
  - f) nie jest osobą bliską w rozumieniu § 86 ust. 4 Statutu.
6. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
7. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować członkowie komisji wyborczej i komisji mandatowo – skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części.
8. – skreślony.

#### § 88

1. Wybór członków Rady Nadzorczej na daną kadencję oraz delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona potwierdza kolegium w składzie: Przewodniczący lub Zastępcy Przewodniczących obrad i Sekretarze poszczególnych części

Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów komisji wyborczej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

2. Prezes Zarządu Spółdzielni zwołuje w terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia wszystkich Przewodniczących obrad i Sekretarzy poszczególnych jego części na zebranie, określając jego miejsce i cel.
3. Zebranie, o którym mowa w ust. 2 otwiera Prezes Zarządu i spośród Przewodniczących obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, wybiera się Przewodniczącą zebrania. Kandydatów zgłaszają Przewodniczący obrad i Sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Wybrany Przewodniczący prowadzi zebranie, wzywając uczestników, o których mowa w ust. 1 do czynności dla stwierdzenia wyboru członków Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
5. Po zakończeniu tych czynności sporządza się protokół, który powinien m. in. w kolejności zawierać:
  - a) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
  - b) łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej lub delegaci na zjazd związku rewizyjnego w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
  - c) osoby, które uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej lub delegata na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
6. Protokół po przeczytaniu i akceptacji podpisują wszyscy uczestnicy zebrania, o których mowa w ust. 1.
7. Prezes Zarządu w terminie 7 dni od zakończenia czynności, o których mowa w ust. 6, zwołuje członków Rady Nadzorczej na pierwsze posiedzenie w celu ukonstytuowania się Rady.
8. Wskutek wyboru pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółdzielnią zawiązuje się stosunek zobowiązaniowy o charakterze cywilno – prawnym, stanowiący o wykonywaniu powierzonych czynności z należytą starannością.

## § 89

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - 1) upływu kadencji,
  - 2) odwołania przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) złożenia rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej,
  - 5) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
  - 6) utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 7) wykreślenia Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego,
  - 8) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
2. Rezygnację, o której mowa w ust. 1 pkt. 4, członek Rady Nadzorczej składa na piśmie w formie oświadczenia części Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni. Po zapoznaniu się zebrania z treścią oświadczenia o ustąpieniu skutecznie wygasa członkostwo w Radzie Nadzorczej. Podejmowanie jakiegokolwiek uchwały w tej sprawie jest bezprzedmiotowe.

## § 90

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat z przyczyn, o których mowa w § 89 ust. 1 pkt 2 – 6, obsadzenie wakatu następuje w ten sposób, że mandat przypada kandydatowi, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów.

2. W razie niemożności wypełnienia luki w trybie, o którym mowa w ust. 1, Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów uzupełniających innego członka Rady Nadzorczej na okres pozostały do końca kadencji Rady Nadzorczej.
3. Warunkiem wyborów, o których mowa w ust. 2 jest ujęcie tej sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 87 Statutu.

#### § 91

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów finansowo – gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych i wybór biegłego rewidenta,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i od uchwał Rady Osiedla oraz skarg na ich działalność,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wniosków o udzielenie lub nie absolutorium członkom Zarządu,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 10) uchwalanie regulaminu rozliczania nowych inwestycji domów mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz zasad ustalania wartości początkowej budowy tych lokali,
  - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu,
  - 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych i nieruchomości Spółdzielni, a także ustalania wysokości opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
  - 15) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 16) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 17) wybór i odwołanie członków Zarządu Spółdzielni,
  - 18) – skreśla się,
  - 19) uchwalanie regulaminu Rady Osiedla oraz nadzorowanie i koordynowanie jej działań,
  - 20) uchwalanie regulaminu określającego zasady wynagradzania członków Zarządu,

- 21) uchylanie uchwał Rady Osiedla, o ile są niezgodne z przepisami prawa, Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Uchylenie może nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
  - 22) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 76a ust. 5 Statutu,
  - 23) – skreślony,
  - 24) – skreślony,
  - 25) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń w Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - 26) – skreślony,
  - 27) rozpatrywanie wniosków polustracyjnych, ustalanie planu ich realizacji i przedstawianie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu,
  - 28) zatwierdzanie projektu Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy,
  - 29) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 30) uchwalanie regulaminu organizowania przetargów na roboty remontowe prowadzone przez Spółdzielnię oraz przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokalu odzyskanego po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do mieszkania,
  - 31) opiniowanie wniosków Zarządu w sprawie zaciągania kredytów,
  - 32) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz opłat za centralne ogrzewanie,
  - 33) uchwalanie regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - 34) uchwalanie regulaminu użytkowania powierzchni i pomieszczeń ogólnego użytku,
  - 35) uchwalanie regulaminu najmu lokali użytkowych i terenów oraz gospodarki tymi lokalami i terenami,
  - 36) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - 37) prowadzenie rejestru swoich uchwał i okresowych kontroli ich wykonania,
  - 38) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
  - 39) opiniowanie projektów zmian Statutu, uchwał i pozostałych materiałów związanych z organizacją i tematyką obrad Walnego Zgromadzenia oraz zatwierdzanie planu i sposobów realizacji wniosków z jego obrad,
  - 40) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości spośród członków Spółdzielni zgłoszonych przez Rady Osiedla,
  - 41) – skreślony.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni przeprowadzenia lustracji, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośredni stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i jego częściom.
  4. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji i danych dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni, w tym umów, których treść powinna zostać poufna.
  5. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest przestrzegać przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1000) oraz zarządzeń wewnętrznych Spółdzielni dotyczących przetwarzania danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni w zakresie uzyskanych informacji w związku z pełnioną funkcją w organach samorządu Spółdzielni.

## § 92

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. – skreślony.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwoływane na wniosek 1/3 członków Rady, na wniosek Zarządu lub Rady Osiedla w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
6. Głosowanie na posiedzeniach Rady odbywa się jawnie, z wyjątkiem:
  - a) wyboru członków Prezydium Rady i Przewodniczących komisji stałych,
  - b) wyboru i odwołania członków zarządu Spółdzielni.
7. Rada Nadzorcza nie może podejmować decyzji zastrzeżonych w Statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni.

#### § 93

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu, przedstawiciel związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### § 94

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Prezydium Rady Nadzorczej organizuje pracę Rady.

#### § 95

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe i dokonuje wyboru ich Przewodniczących oraz może powoływać komisje doraźne oraz specjalistów, gdy sprawa jest skomplikowana bądź wymaga tematycznego współdziałania szerszego grona opiniodawczego.
2. Komisje działają według planów pracy uchwalonych przez Radę Nadzorczą, która rozpatruje również wnioski i sprawozdania z działalności komisji.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### § 96

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

#### § 97

1. Nie można w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej być jednocześnie:
  - 1) członkiem Rady Nadzorczej i Rady Osiedla,
  - 2) członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, w tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu na okres pełnienia funkcji członka Zarządu. Osoba oddelegowana

nie staje się członkiem Zarządu, a jedynie czasowo pełni jego funkcję, zawieszając jednocześnie członkostwo w Radzie Nadzorczej. W tej sprawie Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę, w której m. in. określa: czas pełnienia przez członka Rady funkcji członka Zarządu, z zastrzeżeniem, że nie dłużej niż do dnia wyboru członka Zarządu bądź ustania członkostwa osoby delegowanej w Radzie Nadzorczej Spółdzielni oraz wysokość wynagrodzenia za pełnioną funkcję, wypłacanego w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń Zarządu. Po zakończeniu okresu oddelegowania członkostwo w Radzie Nadzorczej zostaje samoczynnie przywrócone.

2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach dotyczących ich bezpośrednio.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, które są pracownikami Spółdzielni lub członkami Zarządu oraz osoby bliskie do ww., w rozumieniu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie zatrudnienia tych osób w KSM.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takich przypadkach najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu go z funkcji członka Rady Nadzorczej.
6. – skreślony.
7. – skreślony.

#### § 98

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy karne wprowadzone ustawą z dnia 3 czerwca 2005 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 122, poz. 1024) i w ustawie z dnia 19 września 1982 roku – Prawo (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1560, z późn. zm.).

#### **D. Zarząd.**

#### § 99

1. Zarząd składa się trzech członków, w tym Prezesa, Zastępcy Prezesa ds. technicznych oraz Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych – Głównego Księgowego, wybieranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą. Prezesa Zarządu Rada Nadzorcza wybiera z nieograniczonej liczby kandydatów i ustala tryb i sposób jego wyboru. Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych i Zastępcę Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych – Głównego Księgowego, Rada Nadzorcza wybiera na wniosek Prezesa Zarządu.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać odpowiednie wykształcenie oraz umiejętności kierowania i organizowania pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu zwykłą większością głosów. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwałę w tej sprawie podejmuje się również zwykłą większością głosów.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. – skreślony.

#### § 100

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz stwierdzanie nabycia członkostwa z mocy ustawy,
  - 2) sporządzanie projektów planów finansowo - gospodarczych i programów działalności społeczno –kulturalnej na podstawie projektów planów uchwalonych przez Rady Osiedla,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - 8) zawieranie umów najmu lokali,
  - 9) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i organami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10) skreślenie członka Spółdzielni z rejestru wskutek śmierci oraz stwierdzenie ustania członkostwa z mocy ustawy,
  - 11) zawieranie umów związanych z ustanawianiem praw do lokali, w tym garaży i przenoszeniem własności praw do lokalu oraz budową lokalu,
  - 12) - skreślony,
  - 13) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy,
  - 14) tworzenie odpisów aktualizacyjnych należności Spółdzielni za lokale i z innych tytułów;
  - 15) podejmowanie decyzji o uznaniu należności wobec Spółdzielni za nieściągalne.
3. – skreślony.
4. Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością Biura Zarządu i Zakładu Energetyki Ciepłej oraz wypełnia rolę pracodawcy w stosunku do pracowników Spółdzielni w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy.
5. Zarząd Spółdzielni wnosi o przeprowadzenie lustracji i zawiera umowę ustalającą warunki i termin jej przeprowadzenia oraz może podejmować uchwały także w innych sprawach objętych zakresem jego kompetencji.
6. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów.

#### § 101

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

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

#### § 102

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

#### § 103

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

### **E. – skreślony.**

§ 104 – skreślony.

§105 – skreślony.

§106 – skreślony.

### **F. Rada Osiedla.**

#### § 107

1. Rada Osiedla składa się z 5 – 9 członków, wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w wyodrębnionym osiedlu, o którym mowa w § 75 ust. 7 Statutu.
2. Działalność Rady Osiedla nadzoruje Rada Nadzorcza.
3. Kadencja Rady Osiedla trwa 4 lata i rozpoczyna się od następnego dnia po wyborach członków całej Rady, a kończy wraz z wyborem nowego składu Rady na określonej części Walnego Zgromadzenia w czwartym roku po wyborze ustępującej Rady. Członkiem Rady Osiedla można być niezależnie od ilości kadencji.
4. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
  - a) zrzeczenia się mandatu,
  - b) ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla,



- c) odwołania zwykłą większością głosów przez tą część Walnego Zgromadzenia, która go wybrała,
  - d) wygaśnięcia mandatu.
6. Pracownicy Spółdzielni nie mogą jednocześnie być członkami Rady Osiedla.

#### § 107<sup>1</sup>

1. Kandydaci do Rady Osiedla są zgłaszani do Biura Zarządu na piśmie, na 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, wg zasad określonych w § 87 ust. 3 i 4 Statutu.
2. Zarząd o potrzebie zgłaszania kandydatów do Rady Osiedla zawiadamia członków Spółdzielni na 21 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w § 76a ust. 1 i 2 Statutu.
3. Zarząd Spółdzielni sporządza listy zgłoszonych kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i przekazuje je do komisji wyborczych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, gdzie są poddawane pod głosowanie.
4. Głosowanie w wyborach do Rady Osiedla odbywa się podczas poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na listę kandydatów na członków Rady danego osiedla.
5. Głosowanie w wyborach do Rady Osiedla dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej kartach wyborczych. Karta powinna zawierać nazwisko i imię wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej. Każdy członek i pełnomocnik może zaznaczyć na karcie wyborczej nazwiska maksymalnie 9 kandydatów.
6. Głosowanie odbywa się poprzez zaznaczenia znaku „x” lub „+” obok nazwiska kandydata, na którego oddawany jest głos.
7. Karta, o której mowa w ust. 5, jest nieważna, jeżeli:
  - 1) została uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo został oddany głos;
  - 2) na karcie wyborczej znajdują się dopisane inne osoby;
  - 3) karta została sfałszowana, np. skopiowana, bez oryginalnej pieczęci;
  - 4) zaznaczono na niej nazwiska większej liczby kandydatów, niż jest to dopuszczone lub nie zaznaczono na niej nazwiska żadnego kandydata.
8. Kartę wyborczą uprawnionym do głosowania w wyborach wręczają, po okazaniu mandatu, członkowie Komisji Wyborczej wybranej na każdej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli w Walnym Zgromadzeniu uczestniczą pełnomocnicy członków, otrzymują oni również, po okazaniu mandatu, kartę wyborczą. W przypadku, o którym mowa w §74 ust. 4<sup>2</sup>, członek Spółdzielni, który jest jednocześnie pełnomocnikiem członka, po okazaniu mandatów, otrzymuje dwie karty wyborcze.
9. W skład Rady Osiedla wchodzi te osoby, które uzyskały największą liczbę głosów. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, przeprowadza się ponowne głosowanie.
10. Stwierdzenie wyboru członków do Rady Osiedla następuje na danej części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołu Komisji Wyborczej, poprzez podjęcie stosowanej uchwały w tym zakresie.

#### § 108

1. Rada Osiedla może wystąpić na części Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Osiedla, który uchyla się od czynnego udziału w pracach Rady lub utracił zaufanie wyborców. Odwołanie odbywa się w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.

2. Na miejsce członka Rady Osiedla, w przypadku gdy liczba członków Rady Osiedla nie spełnia kryterium minimalnej liczby jej członków, określonego w § 107 ust. 1, obsadzenie wakatu przypada kandydatowi, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów. W razie niemożności wypełnienia tej luki określona część Walnego Zgromadzenia dokonuje wyborów uzupełniających – do końca kadencji Rady Osiedla – innego członka w trybie § 107<sup>1</sup> Statutu.
- 2<sup>1</sup>. Warunkiem wyborów, o których mowa w ust. 2 jest ujęcie tej sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Jeżeli wybory uzupełniające dotyczą jedynie poszczególnych osiedli, na pozostałych częściach Walnego Zgromadzenia sprawa, pomimo zamieszczenia jej w porządku obrad, nie podlega procedurze uchwałodawczej.
3. Działalność Rady Osiedla, w odróżnieniu od innych organów Spółdzielni, sprowadza się do terenu osiedla i problemów z nim związanych. Rada Osiedla Zagórska – Południe dodatkowo obejmuje zakresem swojej działalności domy spółdzielcze w Bielinach oraz w Kielcach przy ul. Krakowskiej, Wesołej i Piekoszowskiej, Rada Osiedla Sady - budynek przy ul. Warszawskiej 5 w Kielcach, a Rada Osiedla Sandomierskie – dom spółdzielczy w Bodzentynie. Adresatami działań Rady są przede wszystkim mieszkańcy osiedla oraz organy Spółdzielni.
4. Rada Osiedla składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i części Walnego Zgromadzenia w statutowym terminie oraz na wniosek tych organów.
5. – skreślony.

#### § 109

1. Rady Osiedlowe są organami uprawnionymi do kontroli społecznej oraz formułowania opinii i wniosków w określonych sprawach, przez co stają się współgospodarzami Osiedla, odpowiedzialnymi za efektywne wykorzystanie majątku Spółdzielni i włączenie się w realizację zadań związanych z działalnością gospodarczą Spółdzielni na terenie Osiedla.
2. Do zakresu działania Rady Osiedla w szczególności należy:
  - 1) współdziałanie z Zarządem przy opracowywaniu projektów planów gospodarczych Spółdzielni szczególnie w zakresie remontów, kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno – kulturalnej,
  - 2) sprawowanie nadzoru i kontroli społecznej nad działalnością Administracji Osiedla i Osiedlowego Klubu Kultury, a przede wszystkim:
    - a) opiniowanie organizacji wewnętrznej Administracji Osiedla i liczby etatów,
    - b) opiniowanie zatrudnienia, zwalniania i premiowania Kierownika Administracji Osiedla i jego Zastępcy oraz Kierownika Osiedlowego Klubu Kultury, jak również wnioskowanie o ich odwołanie,
    - c) ocenianie przebiegu realizacji wszystkich zadań rzeczowych w zakresie eksploatacji i obsługi administracyjnej zasobów mieszkaniowych Osiedla,
    - d) obserwowanie i porównywanie w czasie tendencji zmian w zakresie stanu technicznego budynków i ich otoczenia oraz jakości usług gospodarczych świadczonych członkom Spółdzielni,
    - e) ocenianie organizacji i wyników pracy Administracji Osiedla, poziomu wydajności pracowników poszczególnych grup (gospodarze domów, konserwatorzy, pracownicy umysłowi) oraz sprawności i kultury obsługi członków,
    - f) ustalanie rodzajów spraw załatwianych przez Administrację Osiedla, które wymagają zasięgnięcia opinii Rady Osiedla,
    - g) żądanie od Kierownika Administracji Osiedla, jego Zastępcy i pracowników wyjaśnień we wszystkich sprawach wynikających z działalności Administracji Osiedla,
    - h) ocenianie działalności społeczno – kulturalnej i akceptowanie planów pracy Osiedlowego Klubu Kultury.
- 3) – skreśla się.

- 4) stawianie wniosków dotyczących budowy na terenie osiedla placówek handlowych i usługowych, garaży, placów zabaw dla dzieci i innych sposobów zagospodarowania terenu,
  - 5) – skreślony.
  - 6) – skreślony.
  - 7) opiniowanie niezbędnego zakresu prac remontowych i ich kolejności w ramach środków na remonty wyodrębnionych dla osiedla, w tym wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach i zwrotu nakładów poniesionych przez członków na ten cel,
  - 8) krzewienie kultury współżycia w domach spółdzielczych, piętnowanie niszczenia mienia społecznego i organizowanie polubownego załatwiania sporów,
  - 9) opiniowanie wniosków w sprawie najmu lokali użytkowych i terenów oraz ustalanie sposobu wykorzystania tych lokali i terenów, a także wniosków w sprawie użytkowania wolnych powierzchni i pomieszczeń ogólnego użytku, stawek opłat eksploatacyjnych za użytkowanie mieszkań i wysokości odpisów na fundusz remontowy ,
  - 10) współdziałanie z organami Rady Miasta i Policją, organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi w dziedzinie realizacji zadań Spółdzielni (gospodarczych, socjalnych i kulturalnych) w osiedlu, a także innych zadań o charakterze ogólnie – miejskim,
  - 11) rozpatrywanie wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni oraz opiniowanie projektów regulaminów i uchwał przygotowywanych przez Zarząd Spółdzielni,
  - 12) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością Osiedla.
3. Zarząd Spółdzielni udziela odpowiedzi Radzie Osiedla na wnioski i uchwały w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania.
  4. Rada Nadzorcza może zmienić zakres kompetencji Rady Osiedla.

#### § 110

1. Rada Osiedla wybiera w głosowaniu jawnym ze swego grona Prezydium w składzie 3 osób, w tym Przewodniczącą, jego Zastępcę i Sekretarza. Rada Osiedla może powoływać komisje, w skład których mogą również wchodzić członkowie spoza Rady w ilości 1/3 składu komisji.
2. Prezydium Rady Osiedla organizuje i inicjuje pracę Rady Osiedla.
3. Posiedzenia Rady Osiedla i Prezydium Rady odbywają się w miarę potrzeby z tym, że posiedzenie Rady Osiedla – nie rzadziej niż raz na 2 miesiące.
4. Posiedzenie Rady Osiedla i jej Prezydium zwołuje Przewodniczący, a w razie nieobecności Przewodniczącego – jego Zastępca.
5. Posiedzenie Rady Osiedla powinno być również zwołane na pisemny wniosek: Rady Nadzorczej, Zarządu, 1/3 członków Rady Osiedla w terminie nie dłuższym niż 10 dni od daty otrzymania wniosku przez Przewodniczącą Rady Osiedla.
6. Członek Rady Osiedla, a także Rada Nadzorcza i Zarząd mogą zgłosić wniosek o umieszczenie konkretnej sprawy w porządku obrad przed rozpoczęciem posiedzenia.
7. Pierwsze posiedzenie Rady Osiedla zwołuje Prezes Zarządu w terminie 14 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano członków Rady Osiedla w celu ukonstytuowania się Rady.

#### § 111

1. Głosowanie na posiedzeniach Rady Osiedla odbywa się jawnie, chyba że członkowie Rady zwykłą większością głosów obecnych na posiedzeniach postanowią inaczej.
2. Członek Rady Osiedla nie uczestniczy w głosowaniu nad sprawami dotyczącymi jego osoby.
3. Uchwały Rady Osiedla mogą zapadać jedynie w sprawach przewidzianych w porządku obrad i podejmowane są zwykłą większością głosów przy obecności na posiedzeniu minimum 50% członków Rady.

4. Uchwały Rady Osiedla w sprawach, w których członkowi przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
5. Uchwały Rady Osiedla mogą być uchylone przez Radę Nadzorczą, jeżeli są niezgodne ze Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub dobrymi obyczajami oraz gdy są sprzeczne z interesem członków Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza może uchylić uchwałę Rady Osiedla nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia.

#### § 112

1. Członkowie Rady Osiedla otrzymują wynagrodzenie za udział w pracach Rady i jej komisji bez względu na ilość posiedzeń, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Miesięczny ryczałt przewodniczącego Rady Osiedla wynosi 15%, a zastępcy przewodniczącego i sekretarza Rady Osiedla 13% minimalnego wynagrodzenia za pracę. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest udział członka Rady Osiedla w posiedzeniu w danym miesiącu.
2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

#### § 113

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego opartego na pełnym rozrachunku gospodarczym przy zachowaniu korzyści członków Spółdzielni, na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą w I kwartale danego roku. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest:
  - 1) funduszami własnymi Spółdzielni,
  - 2) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
  - 3) przychodami ze świadczonych usług, w tym również środkami uzyskanymi od właścicieli lokali oraz od najemców lokali,
  - 4) innymi środkami finansowymi (dotacje, kredyty).
3. Koszty działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalone w rocznym planie gospodarczo – finansowym rozlicza się na użytkowników lokali eksploatowanych przez Spółdzielnię.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
- 5<sup>1</sup>. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowymi i opinią biegłego rewidenta, Zarząd wyklada w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i sporządzać odpisy.

6. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką oznaczyło Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Jeżeli kredyt ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, w postępowaniu tym mają zastosowanie przepisy art. 6 ust. 4 i 5 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Spółdzielnia może podejmować przedsięwzięcia inwestycyjne po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Radę Nadzorczą.
8. – skreślony.

#### § 114

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) – skreślony,
  - 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 3) – skreślony,
  - 4) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.
- 2<sup>1</sup>. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, w ust. 2 pkt 2 oraz w ust. 2<sup>1</sup> określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 115

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Statutu dotyczących gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości stosuje się przepisy odrębne.
2. Rada Nadzorcza może określić w drodze regulaminów szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach obowiązujących ustaw i postanowień Statutu.

#### § 116

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może ona być przeznaczona na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) - skreślony,
  - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:
  - 1) funduszu zasobowego,
  - 2) funduszu udziałowego

### **XIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE – skreślony.**

#### **XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

##### § 117

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw nabytych.
2. Uchwalone zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarze zebrania

Podpisy nieczytelne

Przewodniczący zebrania

## **SPIS TREŚCI:**

<b>I.</b>	<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE</b> .....	<b>s. 2</b>
<b>II.</b>	<b>CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI</b> .....	<b>s. 2</b>
<b>III.</b>	<b>CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI</b> .....	<b>s. 3</b>
	A. Członkostwo w Spółdzielni .....	s. 3
	B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni osób posiadających odrębną własność lokalu .....	s. 5
	C. Wpisowe i udział .....	s. 6
	D. Prawa członków .....	s. 7
	E. Obowiązki członków .....	s. 8
<b>IV.</b>	<b>PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI BĘDĄCYCH I NIEBĘDĄCYCH CZŁONKAMI</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>V.</b>	<b>POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>VI.</b>	<b>ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU</b> .....	<b>s. 11</b>
	A. Zasady ogólne .....	s. 11
	B. Wkłady mieszkaniowe .....	s. 12
	C. Wkłady budowlane .....	s. 13
	D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia praw do lokali .....	s. 13
	E. Wkłady na mieszkania uzyskane z pomieszczeń niemieszkalnych .....	s. 16
<b>VII.</b>	<b>TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</b> .....	<b>s. 16</b>
	A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	s. 16
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .....	s. 20
	C. Lokale użytkowe i garaże .....	s. 23
	D. Odrębna własność .....	s. 24
	E. Najem lokali .....	s. 28
	F. – skreślony	
	G. Użytkowanie lokali .....	s. 29
	H. Opłaty za użytkowanie lokali i zarządzanie nieruchomościami .....	s. 29
	I. Naprawa wewnątrz lokali i dodatkowe wyposażenie mieszkań .....	s. 33
<b>VIII.</b>	<b>USTANIE CZŁONKOSTWA</b> .....	<b>s. 35</b>
<b>IX.</b>	<b>PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI</b> .....	<b>s. 36</b>
	A. Zasady ogólne .....	s. 36
	B. – skreślony	
	C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi Spółdzielni lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	s. 37
	D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu .....	s. 38
	X. – skreślony	
<b>XI.</b>	<b>OGANY SPÓŁDZIELNI</b> .....	<b>s. 39</b>
	A. Przepisy ogólne .....	s. 39
	B. Walne Zgromadzenie .....	s. 40
	Tryb przeprowadzania wyboru i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie lub jego części .....	s. 43
	C. Rada Nadzorcza .....	s. 47
	D. Zarząd .....	s. 54
	E. – skreślony	
	F. Rada Osiedla .....	s. 56
<b>XII.</b>	<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b> .....	<b>s. 60</b>
<b>XIII.</b>	– skreślony	
<b>XIV.</b>	<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b> .....	<b>s. 62</b>