

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
„KAROLEW”  
W ŁODZI**

( Tekst jednolity )

## **Spis treści**

<b>ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne .....</b>	<b>4</b>
<b>ROZDZIAŁ II. Członkowie.....</b>	<b>6</b>
<b>Dział A. Powstanie członkostwa .....</b>	<b>6</b>
<b>Dział B. Ustanie członkostwa .....</b>	<b>9</b>
<b>ROZDZIAŁ III. Prawa i obowiązki Członków .....</b>	<b>11</b>
<b>Dział A. Prawa Członków .....</b>	<b>12</b>
<b>Dział B. Obowiązki Członków .....</b>	<b>13</b>
<b>Dział C. Wpisowe, udziały i wkłady.....</b>	<b>14</b>
Oddział 1. Wkłady mieszkaniowe.....	15
Oddział 2. Wkłady budowlane .....	15
<b>Dział D. Opłaty na rzecz Spółdzielni.....</b>	<b>16</b>
<b>ROZDZIAŁ IV. Organy Spółdzielni.....</b>	<b>22</b>
<b>Dział A. Postanowienia ogólne .....</b>	<b>22</b>
<b>Dział B. Walne Zgromadzenie .....</b>	<b>24</b>
<b>Dział C . Rada Nadzorcza .....</b>	<b>31</b>
<b>Dział D. Zarząd .....</b>	<b>36</b>
<b>Dział E. Zebrania Mieszkańców Nieruchomości .....</b>	<b>38</b>
<b>Dział F. Przedstawicielstwo Nieruchomości.....</b>	<b>39</b>
<b>Dział G. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....</b>	<b>41</b>
<b>ROZDZIAŁ V. Prawa do lokali .....</b>	<b>43</b>
<b>Dział A. Postanowienia ogólne .....</b>	<b>43</b>
<b>Dział B. 1.Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....</b>	<b>44</b>
1.1) Obowiązki małżonków w przypadku:.....	45
a) rozwodu.....	45
a) śmierci współmałżonka .....	45
1.2) Wygaśnięcie prawa do lokalu .....	46
<b>Dział C. 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .....</b>	<b>48</b>
2.1) Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .....	50
2.2) Egzekucja.....	51
<b>Dział D. 3. Prawa do lokali użytkowych, garaży wolno stojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.....</b>	<b>51</b>
3.1) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego .....	52
<b>Dział E. Prawo odrębnej własności lokalu .....</b>	<b>53</b>
<b>Dział F. Zamiana lokali .....</b>	<b>55</b>
<b>Dział G. Najem lokali .....</b>	<b>55</b>

<b>Dział H. Przekształcenie tytułów prawnych lokali .....</b>	<b>56</b>
Oddział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje .....	
spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	56
Oddział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi lub osobie nie będącej .....	
Członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,użytkowego ....	57
Oddział 3. Przekształcenie prawa najmu lokalu w odrębną własność lokalu.....	59
<b>Dział I. Używanie Lokali .....</b>	<b>59</b>
<b>ROZDZIAŁ VI. Gospodarka Spółdzielni .....</b>	<b>60</b>
<b>ROZDZIAŁ VII. Lustracja .....</b>	<b>62</b>
<b>ROZDZIAŁ VIII. Likwidacja i upadłość Spółdzielni .....</b>	<b>63</b>
<b>ROZDZIAŁ IX. Przepisy przejściowe i końcowe .....</b>	<b>63</b>

## **ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne.**

### **§1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę : Spółdzielnia Mieszkaniowa „KAROLEW” w Łodzi i jest w Statucie zwana Spółdzielnią. Spółdzielnia może posługiwać się w obrocie nazwą skróconą S.M. „KAROLEW”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
3. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r.- Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.) postanowień innych ustaw, niniejszego Statutu i regulaminów właściwych organów.

### **§3**

- 1.Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.
- 2.Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych względem Członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

### **§4**

- 1.Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej Członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

### **§5**

1.Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1)prowadzenie działalności inwestycyjnej,
- 2)obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 3)zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4)wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5)zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Przeważający przedmiot działalności Spółdzielni , stanowi obsługa nieruchomości na własny rachunek.

2.Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:

- 1)budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz mieszkańców spółdzielczych lokatorskich praw do lokali znajdujących się w budynkach,

- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych ,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania ,sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu lub
- 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej Członków.

## § 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia prowadzi:

- 1) działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego i użytkowego,
- 2) zarząd nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umów zawartych z właścicielami /współwłaścicielami/ tych nieruchomości,
- 3) **(skreślony)**

## § 7

1. Spółdzielnia dla bezpośredniej realizacji celu, o którym mowa w § 4 może w szczególności:
  - 1) **(skreślony)**
  - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) prowadzić wykonawstwo własne,
  - 4) prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w niniejszym Statucie.
2. Spółdzielnia może w tym celu współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi lub gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenia lub przystąpienia do innych organizacji spółdzielczych, społecznych i gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich Członków.

## **ROZDZIAŁ II. Członkowie.**

### **Dział A. Powstanie członkostwa.**

#### **§ 8**

**(skreślony)**

#### **§ 8a**

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się Członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017r. osoba nie będąca Członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie

oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3, 4 i 5.

9. Członek Spółdzielni nabywa prawa Członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3, 4 i 5.

10. Osoba o której mowa w ust. 1, 2, 3, 4 i 5 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2, 3, 4 i 5, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:

1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;

2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;

3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;

4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;

5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;

6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;

7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

12. Powyższe ustępy 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 ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

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

15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już Członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14. i pozostają Członkami Spółdzielni.

## §9

(skreślony)

## § 9a

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, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przed 09.09.2017 i była członkiem Spółdzielni, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na Członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
7. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
9. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
10. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
11. 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.
12. Jeżeli prawo określone w ust. 11 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie



lub część są już Członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 11. i pozostają Członkami Spółdzielni.

13. Najemca nie może być Członkiem Spółdzielni.

## § 10

(skreślony)

## §10a

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) wysokość wniesionych wkładów;
- 6) zmiany danych określonych w punktach 1-4;
- 7) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
- 8) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

## Dział B. Ustanie członkostwa.

## §11

Członkostwo w spółdzielni ustaje:

1. na skutek wypowiedzenia złożonego przez właściciela w Spółdzielni na piśmie;
2. **(skreślony)**
3. **(skreślony)**
4. **(skreślony)**
5. na skutek śmierci Członka będącego osobą fizyczną lub ustania członkostwa Członka będącego osobą prawną;
6. na skutek likwidacji lub upadłości Spółdzielni.
7. na skutek zaistnienia okoliczności wskazanych w § 13a
8. **(skreślony)**

## § 12

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej, pod rygorem nieważności i złożone Zarządowi
3. Okres wypowiedzenia wynosi miesiąc.

4. Termin wypowiedzenia liczy się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.
5. Rozwiązanie stosunku członkostwa może nastąpić również za obopólną zgodą Spółdzielni i Członka bez zachowania terminu i okresu wypowiedzenia

## § 13

(skreślony)

## § 13 a

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem.
  - 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej
  - 3) zaistnienia okoliczności o których mowa w ust. 2, 3, 4 i 6.
  - 4) likwidacji Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
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 z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
5. Jeżeli Członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do Członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. 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 określonych w powyższych ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów lub poświadczonych odpisów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

**§14**

**(skreślony)**

**§ 15**

**(skreślony)**

**§ 16**

**(skreślony)**

**§ 17**

**( skreślony)**

**§ 18**

**(skreślony)**

**§ 19**

1.Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

2.Osobę prawną będącą Członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

**§ 20**

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

**ROZDZIAŁ III. Prawa i obowiązki Członków.**

**§ 21**

1.Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich Członków równe.

2.Prawa i obowiązki Członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni są określone przez przepisy ustawy, Statutu oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z jej Członkami.

## Dział A. Prawa Członków.

### § 22

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności prawo:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
- 3) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, zgodnie z § 55 ust.2,
- 4) otrzymania Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust.2
- 5) przeglądanie rejestru Członków Spółdzielni,
- 6) do rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących ich działania,
- 7) odwoływanie się od uchwały organu Spółdzielni do innego organu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym określonym w Statucie,
- 8) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 9) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
- 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i terminach określonych w Statucie,
- 11) korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie jej działalności statutowej,
- 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, terenów, urządzeń i usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach uchwalanych przez organy Spółdzielni,
- 13) używanie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału, umowy lub innej czynności prawnej,
- 14) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem,
- 15) do zawarcia, na warunkach określonych Statutem, umowy:
  - a/ o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze prawo własnościowe lub lokatorskie,
  - b/ przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności opłat związanych z posiadaniem prawem do lokalu,
- 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji o wysokości opłat związanych z posiadaniem prawem do lokalu,
- 17) prawo do wynajęcia lokalu, na warunkach określonych w Statucie,
- 18) korzystania z innych praw określonych w Statucie i ustawie.

2. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wskazanych w ust. 1 pkt 4. z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa Członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie.

## Dział B. Obowiązki członków.

### § 23

Członek jest obowiązany :

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał Spółdzielni
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, uczestniczyć w realizacji jej zadań Statutowych oraz współpracować nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) **(skreślony)**
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 5) uiszczać terminowo opłaty ustalone zgodnie z przepisami ustawy lub Statutu,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) **(skreślony)**
- 8) zezwolić na wstęp do lokalu na żądanie Spółdzielni jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia lokalu, budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 9) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, odczytu urządzeń pomiarowych oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania pod rygorem utraty roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
- 10) niezwłocznie zawiadomić Zarząd na piśmie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i wniosku o zawarcie umowy o lokal oraz o każdej zmianie swego miejsca zamieszkania pod rygorem pozostawienia w aktach Spółdzielni pism skierowanych do Członka ze skutkiem doręczenia,
- 11) niezwłocznie zawiadomić Zarząd na piśmie o ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, a także śmierci małżonka jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
- 12) niezwłocznie zawiadomić Zarząd na piśmie o zbyciu lub nabyciu własnościowych praw do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni i doręczenia Spółdzielni umowy lub orzeczenia sądu,
- 13) niezwłocznie zawiadomić Zarząd o zmianach ilości osób zamieszkujących lokal,
- 14) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 15) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 16) korzystać z użytkowanego lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
- 17) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do tego lokalu / przydziale/,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

## **Dział C. Wpisowe, udziały i wkłady.**

### **§ 24**

1. ~~(skreślony)~~
2. ~~(skreślony)~~
3. ~~(skreślony)~~
4. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.

### **§ 25**

~~(skreślony)~~

### **§ 25a**

1. Jeżeli udział był wniesiony przez Członka Spółdzielni to w przypadku ustania członkostwa jedynie były Członek spółdzielni lub Jego spadkobiercy, mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały. W przypadku śmierci Członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
2. Zwrot o którym mowa w ust. 1 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym Członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości nominalnej z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym Członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
4. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### **§26**

~~(skreślony)~~

### **§27**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, zobowiązana jest uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zgodnie z zawartą umową.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji rzeczywiście poniesionych w ramach zadania inwestycyjnego na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
  - a) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
  - b) ostatecznie - w terminie 6 miesięcy po zakończeniu inwestycji - na podstawie

kosztów rzeczowych poniesionych przez Spółdzielnię.

4. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić :

- a) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji;
- b) sposób ewidencjonowania kosztów;
- c) zasady rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym;
- d) różnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjności).

5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów poszczególnych inwestycji i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwała Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

## **Oddział 1. Wkłady mieszkaniowe.**

### **§28**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## **Oddział 2. Wkłady budowlane.**

### **§29**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na lokal Członka. 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.
2. Wysokość wkładu budowlanego i terminy wpłat określa zawarta umowa o budowę lokalu.
3. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

## § 30

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym 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.

### Dział D. Opłaty na rzecz Spółdzielni.

## § 31

1. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie;
  - a) planów kosztów zarządzania ogólnego,
  - b) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - c) Regulaminu Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
2. **(skreślony)**
3. Wysokość opłat, o których mowa w §33 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionych w danym okresie.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami, rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat i bonifikat za lokale określa Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi winien zawierać w szczególności : określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych w lokalach i budynkach

## § 32

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach, zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i nie stanowi przedmiotu uchwały Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej.
2. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.



### §33

1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Każda osoba zobowiązana zapisami Statutu do ponoszenia kosztów Spółdzielni otrzymuje roczne rozliczenie kosztów utrzymania zajmowanego lokalu wraz z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnych.  
Niedopłata przekraczająca miesięczną wysokość opłaty eksploatacyjnej może być rozłożona na raty. Decyzje o wysokości rat podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanego Członka Spółdzielni.  
Nadpłata stanowi zaliczkę na poczet przyszłych wpłat eksploatacyjnych i winna być rozliczona w ciągu miesiąca od daty jej powstania
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 3, doręcza Zarząd Spółdzielni po zakończeniu roku bilansowego, nie później niż do 15-go dnia miesiąca następującego po zakończeniu pierwszego kwartału nowego roku bilansowego.
5. Windykacja należności prowadzona jest przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o Regulamin Windykacji uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

### §34

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.
2. Osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak Członkowie Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem że nie korzystają z pożytków Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu uiszczają opłaty, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.
5. Właściciele lokali nie będący 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 przeznaczone są do wspólnego korzystania

przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak Członkowie Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów jak Członkowie Spółdzielni.

- 5a. Koszty nabycia praw rzeczowych do gruntu, w szczególności wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy nabyciu prawa, koszty wpisów w księgach wieczystych, koszty przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, koszty ustanowienia służebności oraz koszty stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie ponoszą osoby, o których mowa w ust. 1-5, posiadające prawa do lokali w granicach nieruchomości, na rzecz której zostało ustanowione prawo do gruntu, proporcjonalnie do udziału powierzchni lokalu w ogólnej powierzchni wszystkich lokali danej nieruchomości.
6. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące Członkami, ale posiadające tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni pokrywają koszty ponoszone przez Spółdzielnię w indywidualnych sprawach wyżej wymienionych osób jeżeli zamieszkują one poza siedzibą Spółdzielni.
7. Korespondencja do Członków Spółdzielni oraz osób nie będących Członkami, ale posiadających tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni, w sprawach indywidualnych, dostarczana jest:
  - przez pracowników administracji za pokwitowaniem, tylko na terenie obejmującym zasoby SM „KAROLEW” w Łodzi.
  - drogą kurierską lub pocztową za potwierdzeniem odbioru, na koszt odbiorcy.
  - drogą elektroniczną, na wskazany przez odbiorcę adres e-mail.

## § 35

(skreślony)

## § 36

1. Za opłaty o których mowa w § 34 odpowiadają solidarnie z osobami, którym przysługują prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w tym lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub korzystania z lokalu.
3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie 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 w Spółdzielni.
4. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osoby bliskie, którym przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu odpowiadają solidarnie za opłaty w Spółdzielni.

### § 37

1. Opłaty, o których mowa w § 34 wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie Członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić szczegółową kalkulację wysokości opłat.

### § 38

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 34, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 34, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie, osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący Członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat dostarcza się, wszystkim użytkownikom lokali w Spółdzielni, na piśmie poprzez dostarczenie ich indywidualnie do każdego użytkownika oraz wywiesza się na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, biurze Zarządu Spółdzielni i na stronie internetowej.

### § 39

Obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokal, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten określa także szczegółowe zasady rozliczenia wyposażenia dodatkowego wykonanego przez Członka Spółdzielni.

### § 40

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencją i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w §34
  - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości.
2. 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 tej nieruchomości  
zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
3. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
4. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
5. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
6. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

#### **§ 41**

1. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych dzielą się na:
  - a) koszty zależne od Spółdzielni tj. koszty eksploatacji i koszty stanowiące odpisy na fundusz remontowy
  - b) koszty niezależne od Spółdzielni tj. koszty dostawy mediów.
2. Szczegółowe przyporządkowanie rodzajów kosztów i jednostki ich rozliczeń określa Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi ustalany przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 42**

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości.
2. Zasada, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Dla lokali nieopomiarowanych w zakresie kosztów związanych z dostawą zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzenie ścieków ustalany jest ryczałt od osoby według regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami zakupu energii cieplnej, a zaliczkowo pobranymi opłatami za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
4. Rozliczenia, o których mowa w ust. 2 i 3 dokonywane są odrębnie dla każdej nieruchomości lub budynku.

### §43

1. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia Członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem oddania przygotowanego do ponownego zasiedlenia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni, nie później niż po upływie 30 dni od opróżnienia lokalu przez Członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
2. Członek Spółdzielni, osoba nie będąca Członkiem posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu nie będący Członkiem Spółdzielni, najemca nie może potrącać z należności za używanie lokali swoich wierzytelności względem Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale oraz bonifikat z tytułu przerw w świadczeniu usług komunalnych (dostawy wody, czynnika grzejnego w okresie ogrzewania mieszkań) wyrażone są w Regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

### §43a

1. 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 na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią, a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Rada Nadzorcza.

### § 43b

1. 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 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniami ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 222 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2 stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienie do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

## **ROZDZIAŁ IV. Organy Spółdzielni.**

### **Dział A. Postanowienia ogólne.**

#### **§44**

1. Organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie;
- b) Rada Nadzorcza;
- c) Zarząd.

2. (~~skreślony~~)

4. Samorząd Mieszkańców Nieruchomości:

- a) Zebrania Mieszkańców Nieruchomości;
- b) Przedstawicielstwa Nieruchomości

#### **§44a**

1. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organa określają ustawy, Statut oraz regulaminy tych organów, o ile Statut przewiduje ich wydanie.

2. Organy Spółdzielni działają w granicach prawa na podstawie ustaw, Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów.

#### **§45**

1. Jeżeli Statut lub ustawa nie stanowi inaczej, uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów.

2. Jeżeli Statut lub ustawa nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

3. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej. Na żądanie 1/5 Członków organu przeprowadza się głosowanie tajne.

#### **§46**

1. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w §44 ust. 1 pkt a, b, c dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Wybory do organu spółdzielni o którym mowa w §44 ust. 4 pkt b dokonuje Zebranie Mieszkańców w głosowaniu jawnym. Odwołanie Członka tego organu następuje w głosowaniu jawnym

2. Członkiem organu Spółdzielni może być wyłącznie osoba mająca pełną zdolność do czynności prawnych.

3. Członkiem organów Spółdzielni, innych niż Zarząd, może być wyłącznie Członek Spółdzielni. Nie dotyczy to przedstawicieli osób prawnych będących Członkami Spółdzielni.
4. Członkami organów stają się kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W razie równej liczby głosów przeprowadza się głosowanie uzupełniające spośród kandydatów, którzy uzyskali równą liczbę głosów.
5. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

#### §47

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.
3. Zarząd i członkowie Rady Nadzorczej nie mogą podejmować decyzji i brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Zarząd i członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członków Zarządu i członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w przepisach prawa.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie Spółdzielni rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członków Rady zgodnie z ustawą i na zasadach określonych w § 68.
7. Naruszenie zakazu konkurencji przez członka Zarządu stanowi podstawę jego odwołania przez Radę Nadzorczą.
8. Zawieszony lub odwołany członek może zaskarżyć uchwałę w trybie przewidzianym ustawą.

#### §48

1. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
3. Dla członków Rady Nadzorczej ustala się następujące wynagrodzenie ryczałtowe za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej:
  - a) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej - 60 % brutto - minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
  - b) dla Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących komisji stałych – 40% brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - c) dla członków Plenum Rady Nadzorczej - 30 % brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę.
4. Zebrania Mieszkańców Nieruchomości mogą przyznać członkom Przedstawicielstw

Nieruchomości wynagrodzenie za działalność na rzecz mieszkańców nieruchomości wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu.

Koszty utrzymania Przedstawicielstw określa Zebranie Mieszkańców Nieruchomości w formie uchwały. Koszty te nie mogą być większe niż 3 zł/lokal.

5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 wypłacane jest, jeżeli członek Rady Nadzorczej wziął udział we wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu i pomniejszane jest w stosunku do absencji w posiedzeniach. Jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się żadne posiedzenie, wynagrodzenie nie przysługuje.

6. Zawieszonemu członkowi Rady Nadzorczej wynagrodzenie za udział w posiedzeniach nie przysługuje.

7. Członek Spółdzielni pełniący funkcję społeczną w kilku organach Spółdzielni uprawniony z tego tytułu do wynagrodzenia, może pobierać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wyłącznie jednego z tych organów według jego wyboru.

#### § 49

1. Zarząd, członkowie Rady Nadzorczej oraz Likwidator odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

2. Zarząd, członkowie Rady Nadzorczej oraz Likwidator ponoszą odpowiedzialność karną, dyscyplinarną i administracyjną określoną odpowiednimi przepisami prawa.

3. Zarząd i członkowie Rady Nadzorczej składają oświadczenie o znajomości zasad odpowiedzialności w związku z wykonywaną funkcją.

### **Dział B. Walne Zgromadzenie.**

#### § 50

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa ustawa i Statut Spółdzielni. Obrady Walnego Zgromadzenia nie wymagają uchwalenia regulaminu .

#### § 51

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy;

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
2. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
3. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
4. zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
5. udzielanie absolutorium Zarządowi,
6. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
7. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
8. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej



- wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
9. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, jak również w przedmiocie zbycia udziałów i akcji tych organizacji
  10. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oraz sposobu i terminu ich rozliczenia,
  11. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  12. rozpatrywanie odwołań od uchwały Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a także przyjmowanie skarg na działalność Rady Nadzorczej,
  13. uchwalanie zmian do Statutu,
  14. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego, oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  15. wybór delegata na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  16. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  17. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej
  18. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych w szczególności inwestycyjnych.
  19. podejmowanie uchwał w sprawie wniosków Członków Spółdzielni dotyczących systemowych ogólnospółdzielczych przedsięwzięć modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

## §52

1. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik osoby fizycznej nie może być wybierany do organów Spółdzielni.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego Członka.
5. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
6. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
9. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
11. Osoby prawne będące Członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Przedstawiciel osoby prawnej może być wybierany do Rady Nadzorczej.

12. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub Członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego lub ustanowionego w tym celu przez przedstawiciela ustawowego pełnomocnika.
13. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności oraz określać reprezentowanego członka i zakres pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
14. Członek Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu .
15. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta Członek Spółdzielni nie są uprawnione do zabierania głosu.
16. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inni zaproszeni goście.
17. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
18. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
19. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.

### **§53**

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, niezwłocznie po sporządzeniu sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy, nie później niż w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Jeżeli porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie powinno być zwołane przed upływem kadencji dotychczasowej Rady Nadzorczej.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej;
  - b) przynajmniej jednej dziesiątej Członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
6. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w ust. 1 lub ust. 5 zwołuje je Rada Nadzorcza lub na żądanie wnioskodawcy Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

### **§ 54**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich Członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego

Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z dokumentami.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań oraz uzupełniony porządek obrad powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.
6. Materiały dotyczące Walnego Zgromadzenia udostępniane są również na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad i zatwierdzany przez Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów.

## §55

1. Każdy Członek ma jeden głos .
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w ustawie oraz Statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu Członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie, nie udzieliło absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw do następnego Walnego Zgromadzenia lub przerwać obrady bez wyczerpania porządku obrad. W takim wypadku Walne Zgromadzenie ustala termin kolejnego Walnego Zgromadzenia lub kontynuacji obrad.
4. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne i podejmuje uchwały niezależnie od liczby obecnych na nim Członków. Dotyczy to również podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej .
6. Uchwałę uważa się za podjętą , jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przez Członków uczestniczących w głosowaniu o którym mowa powyżej rozumie się osoby, które w czasie głosowania nad uchwałą były za, przeciw i się wstrzymały.

7. Głosowanie może odbyć się za pomocą: mandatu Członka Spółdzielni, kart do głosowania lub za pomocą elektronicznego systemu do głosowania .  
Walne Zgromadzenie może uchwalić inny sposób głosowania.
8. O sposobie głosowania Przewodniczący informuje Członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu przed podjęciem pierwszej uchwały oraz każdorazowo w razie zmiany sposobu głosowania.
9. Większość kwalifikowana wymagana jest :
  - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
  - e) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań zlikwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

### §56

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej przeprowadza w głosowaniu jawnym wybory Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.
3. W skład Prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej.

### §57

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera skład komisji zwykłą większością głosów spośród Członków Spółdzielni.
2. W przypadku braku możliwości wyboru Komisji Wnioskowej jej funkcje przejmuje Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
3. Do zadań Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej należy:
  - a) sprawdzenie kompletności listy obecności;
  - b) sprawdzenie tożsamości Członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu;
  - c) sprawdzenie umocowania osób będących pełnomocnikami Członków Spółdzielni;
  - d) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał;
  - e) dokonywanie, na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu;
  - f) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego lub co do sposobu przeprowadzenia głosowania.
4. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach na członków Rady Nadzorczej.
5. Do zadań Komisji Wyborczej należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz wydawanie kart do głosowania.
6. Do zadań Komisji Wnioskowej lub Sekretarza Walnego Zgromadzenia należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu do przegłosowania i podjęcia decyzji o przekazaniu Radzie Nadzorczej lub Zarządowi zgodnie z kompetencjami do rozpatrzenia.

## § 58

1. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Komisji.
3. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
4. Protokoły Komisji przekazywane są Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
5. Dokumenty Komisji stanowią jawne załączniki do protokołów tych Komisji. Dokumenty Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, za wyjątkiem protokołu, powinny być zabezpieczone przez tę Komisję w zapieczętowanej kopercie z podpisami członków Komisji.
6. W razie konieczności otwarcia dokumentów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, o których mowa w ust. 5, otwarcia dokonuje się w obecności członków Prezydium Rady Nadzorczej i członka Zarządu Spółdzielni.
7. Za właściwe zabezpieczenie dokumentacji Walnego Zgromadzenia odpowiadają członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia. Dokumentacja ta przekazywana jest protokołem do Zarządu Spółdzielni.

## § 59

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Członek Spółdzielni ma prawo do merytorycznej, swobodnej, nieskrępowanej wypowiedzi dotyczącej treści omawianego punktu obrad
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do dyskusji pisemnie z podaniem imienia i nazwiska.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzją o ograniczeniu czasu dyskusji w szczególnie uzasadnionym przypadku, jednak nie mniej niż do 5 minut na wypowiedź Członka Spółdzielni.
5. Członkom Rady Nadzorczej, Prezesowi Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała z zastrzeżeniem, że osoba zabierająca wcześniej głos ma prawo do repliki lub sprostowania bądź uzupełnienia wcześniejszej wypowiedzi.

8. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Dopuszcza się głosy uzupełniające uzasadnienie wskazujące na prawne lub ekonomiczne konsekwencje przyjęcia lub odrzucenia wniosku.
10. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje zwykłą większością głosów.
11. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

## **§ 60**

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący Walnego Zgromadzenia informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami.
3. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
4. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta. Uchwały Walnego Zgromadzenia podpisuje dwóch członków Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

## **§61**

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 21 dni od dnia jego odbycia.
3. Protokół podpisują członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla Członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
6. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym Członkowie Spółdzielni biorący udział

w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

## §62

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy Członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi Członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego Członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia Członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## §63

W sprawach dotyczących obradowania Walnego Zgromadzenia nieuregulowanych w Statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W sprawach organizacyjnych i porządkowych rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **Dział C. Rada Nadzorcza.**

## §64

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej jej Komisji, sposób ich działania, tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.
3. Ze swego grona Rada Nadzorcza wybiera Prezydium Rady Nadzorczej z zadaniem organizowania prac Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i inne komisje w razie potrzeb.
4. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności.

## §65

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkiem Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
3. Uchwała w sprawie wyboru osoby, o której mowa w ust. 1 i 2 do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

## §66

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 5 do 7 Członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kandydata na członka Rady Nadzorczej zgłasza na piśmie do Komisji Wyborczej Walnego Zgromadzenia co najmniej trzech Członków Spółdzielni. Kandydat musi być obecny na Walnym Zgromadzeniu. Jedynie w ważnych wypadkach losowych może zastąpić go pełnomocnik. Do zgłoszenia kandydatury Członka Spółdzielni nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie, pisemną zwięzłą prezentację oraz oświadczenie, o którym mowa w ust. 4.
3. Kandydat na członka Rady Nadzorczej wyraża zgodę na kandydowanie oraz dokonuje przed uczestnikami Walnego Zgromadzenia zwięzłej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących: zatrudnienia w Spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, liczby kadencji pełnionych w organach Spółdzielni, a także składa deklarację chęci odbycia szkolenia, zorganizowanego przez Zarząd Spółdzielni, przygotowującego do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Kandydat nie może być w sporze z Zarządem Spółdzielni dotyczącym niespłaconych zaległości czynszowych. Członkowie Spółdzielni mogą kandydata zadawać pytania dotyczące funkcji członka Rady Nadzorczej oraz wyrażać o nim opinie.
4. Członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest odbyć szkolenie dla członków Rad Nadzorczych organizowane przez Zarząd Spółdzielni w ciągu sześciu miesięcy od dnia wyboru, na koszt Spółdzielni. Jeżeli członek Rady Nadzorczej uczestniczył już w tego rodzaju szkoleniu wystarcza złożenie do Prezydium Rady Nadzorczej zaświadczenia o wcześniej odbytym szkoleniu lub udokumentowaniu w inny sposób posiadanej wiedzy i niezbędnego doświadczenia do pracy w Radzie Nadzorczej.
5. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Karta do głosowania powinna być opatrzona pieczęcią Spółdzielni. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
6. Głosujący zakreśla znakiem „ X” nazwiska kandydatów na których głosuje.
7. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) karta zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,



- c) karta zawiera więcej nazwisk zaznaczonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej

## § 67

1. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od dnia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do dnia wyboru przez Walne Zgromadzenie Rady Nadzorczej kolejnej kadencji.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie, o ile odwołanie członka Rady Nadzorczej znajduje się w porządku obrad danego Walnego Zgromadzenia. Wniosek o odwołanie członka Rady Nadzorczej wymaga uzasadnienia. Członek, którego wniosek dotyczy ma prawo złożenia wyjaśnień.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji.
5. Utrata mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - a) zrzeczenia się mandatu;
  - b) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - c) odwołania większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu;
  - d) chwilą nawiązania przez Spółdzielnię stosunku pracy z członkiem Rady Nadzorczej;
  - e) nieprzedstawienia zaświadczenia o odbyciu szkolenia dla członków Rad Nadzorczych w terminie sześciu miesięcy od dnia wyboru;
  - g) utraty statusu przedstawiciela osoby prawnej.
6. W przypadku potrzeby uzupełnienia składu Rady Nadzorczej do ilości członków określonej w statucie:
  - 1) na wakujące miejsce mandat otrzymują:
    - a) osoby, które w wyborach do Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu uzyskały największą ilość głosów lokującą ich na pierwszym miejscu poniżej wybranego składu Rady Nadzorczej;
    - b) kolejne osoby z największą ilością uzyskanych głosów jeżeli nie jest możliwe objęcie mandatu przez osoby opisane w pkt. 1 lit. a);
  - 2) przy niemożności uzupełnienia składu Rady na zasadach określonych pkt. 1 przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Nowi Członkowie Rady Nadzorczej pełnią funkcję do końca kadencji Rady. Uchwały podejmowane przez zmniejszony skład Rady Nadzorczej są ważne.

## §68

1. **(skreślony)**
2. Rada Nadzorcza zwykłą większością głosów może zawiesić członka Rady Nadzorczej, który zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczy jako wspólnik lub członek władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni w trybie art. 56 § 3 i 4 ustawy prawo spółdzielcze.

3. Zawieszenie członka Rady Nadzorczej wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub o odwołaniu zawieszenia Członka Rady Nadzorczej.
5. Jeżeli Walne Zgromadzenie rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza w czasie trwania danej kadencji nie może ponownie zawiesić tego członka. Członkowi Rady Nadzorczej przysługuje także zaskarżenie uchwały zgodnie z przepisami ustawy.

## § 69

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych
2. uchwalanie na wniosek Zarządu kosztów zarządzania i ich podziału na poszczególne nieruchomości wraz ze stawkami opłat o jakich mowa w §33-34
3. **(skreślony)**
4. opiniowanie i zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni przygotowanej przez Zarząd,
5. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
6. wybór podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia lustracji Spółdzielni,
7. badanie okresowych i rocznych sprawozdań finansowych,
8. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
9. sprawowanie nadzoru nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków oraz przebiegiem postępowań administracyjnych i sądowych z udziałem Spółdzielni,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej Członków,
11. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości i zaciągania kredytu dla danej nieruchomości do wysokości zatwierdzonej uchwałą Walnego Zgromadzenia,
12. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i innych organów Spółdzielni,
13. opiniowanie i zatwierdzanie przygotowanego przez Zarząd projektu Regulaminu Zasad Gospodarki Finansowej Spółdzielni,
14. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd Spółdzielni wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
15. wybór i odwołanie Zarządu oraz wyrażenie zgody na ustanowienie przez Zarząd pełnomocnika Spółdzielni,
16. **( skreślony)**
17. **( skreślony)**
18. rozpatrywanie odwołań Członków Spółdzielni od uchwał lub decyzji Zarządu oraz udzielanie niezwłocznie w terminie nie dłuższym niż 30 dni odpowiedzi na wnioski i skargi kierowane do Rady Nadzorczej przez Członków Spółdzielni,
19. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości , na potrzeby której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody 2/3 osób, których prawa

- do lokalu związane są z tą nieruchomością
20. uchwalanie i nowelizowanie regulaminów-określonych w Statucie, oraz zasad konkursu na wybór Zarządu, z wyłączeniem regulaminów zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia ,
  21. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem poleceń polustracyjnych,
  22. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadku określonym w § 53 ust. 3 i 6 niniejszego Statutu,
  23. opiniowanie sprawozdań, projektów uchwał i projektów zmian do Statutu przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
  24. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,
  25. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
  26. Utrzymywanie ścisłej więzi z Samorządami Mieszkańców Nieruchomości poprzez:
    - a) zwoływanie co najmniej dwa razy w roku posiedzeń z udziałem Przedstawicielstw Nieruchomości w celu omówienia bieżących spraw związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni;
    - b) uczestnictwo członków Rady Nadzorczej w wybranych Zebraniach Mieszkańców Nieruchomości.

## §70

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwołuje pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w czasie trwania obrad Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru Rady Nadzorczej, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Podczas pierwszego posiedzenia, Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej. Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz Rady Nadzorczej oraz Przewodniczący powołanych stałych komisji Rady, tworzą Prezydium Rady Nadzorczej. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej są czynności organizacyjno - porządkowe w przygotowaniu posiedzeń Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona w razie potrzeby, komisje stałe lub czasowe.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz w miesiącu.
5. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
6. Na zaproszenie Prezydium Rady Nadzorczej w posiedzeniu lub w części posiedzenia Rady Nadzorczej i ich komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni, przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inni zaproszeni goście.
7. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w obecności co najmniej połowy członków Rady Nadzorczej.

## **Dział D. Zarząd.**

### **§71**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do Zarządu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### **§72**

1. Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy.
2. Zarząd wybiera Rada Nadzorcza Spółdzielni w drodze konkursu. Regulamin konkursu uchwała Rada Nadzorcza . W stadium organizacji Spółdzielni wyboru Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza bez ogłaszania konkursu.
3. Rada Nadzorcza zobowiązana jest wybrać Zarząd niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 60 dni, od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego taką potrzebę.
4. Członkowie Zarządu powinni posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość spółdzielczości mieszkaniowej,
5. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga uzasadnienia.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, jeżeli nie udzieliło mu absoltorium. Odwołanie nie wymaga uzasadnienia.

### **§73**

1. Z członkiem Zarządu, Rada Nadzorcza Spółdzielni nawiązuje stosunek pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§74**

1. Spółdzielnia może ustanowić dwóch stałych pełnomocników .Pełnomocnictwa udziela Zarząd.
2. Zarząd może ponadto udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

### **§75**

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

2. Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwała Regulamin Zarządu określający sposób i tryb pracy Zarządu oraz zasady współpracy Zarządu i pełnomocników.

## §76

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa dwóch członków Zarządu albo członek Zarządu i pełnomocnik,
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Zarząd lub osoba upoważniona przez zamieszczenie swoich podpisów.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo Zarządowi lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## § 77

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
  - 1) zawieranie umów:
    - o budowę lokali,
    - o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali
    - o ustanowienie odrębnej własności lokali,
    - o przeniesienie własności lokalu,
    - najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw za zgodą Rady Nadzorczej,
  - 9) uchwalanie regulacji wewnątrz spółdzielczych dotyczących pracowników Spółdzielni w tym organizacji pracy, wynagrodzenia i innych uprawnień związanych z pracą,
  - 10) uchwalanie i nowelizowanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, z wyłączeniem regulaminów zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd zobowiązany jest do prowadzenia i rozwijania systemu interaktywnej elektronicznej komunikacji z Członkami Spółdzielni poprzez:
  - a) prowadzenie strony internetowej, na której umieszcza protokoły lustracji, protokoły i uchwały organów Spółdzielni określonych w §44 ust. 1 pkt a, b, c roczne sprawozdania finansowe, opinie biegłych rewidentów oraz pełną dokumentację wnoszoną pod obrady

Walnego Zgromadzenia;

b) utworzenie forum dyskusyjnego dla Członków Spółdzielni o tematyce dotyczącej działalności Spółdzielni „Karolew”.

4. Zarząd zobowiązany jest do archiwizowania w/w elektronicznych materiałów przez okres 5 lat.

#### **Dział E. Zebrania Mieszkańców Nieruchomości.**

##### **§ 78**

1. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości jest samorządem działającym w interesie mieszkańców i dbającym o należyte utrzymanie części wspólnej nieruchomości.
2. W Zebraniu Mieszkańców Nieruchomości uczestniczą Członkowie Spółdzielni mieszkający w danej nieruchomości. Członkowie Spółdzielni – osoby prawne uczestniczą w Zebraniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. W Zebraniu Mieszkańców Nieruchomości Członek Spółdzielni mieszkający na terenie danej nieruchomości, może być reprezentowany przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, na zasadach wskazanych w Regulaminie Zebrania Mieszkańców Nieruchomości uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
3. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości jest partnerem dla Rady Nadzorczej i Zarządu w procesie uchwalania i realizacji planów rzeczowo-finansowych i remontowych dotyczących nieruchomości.
4. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości może wydawać opinie dla Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości nie może wydawać Zarządowi i Radzie Nadzorczej wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółdzielni oraz kontroli nadzoru nad jej działalnością.
6. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości obraduje i podejmuje decyzje poprzez uchwały i wnioski bez względu na liczbę Członków obecnych na zebraniu.
7. Uchwały, które naruszają postanowienia prawa, statutu, są sprzeczne z uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz mogące spowodować nieuzasadniony wzrost kosztów utrzymania nieruchomości są uchylane przez Radę Nadzorczą. Uzasadnienie pisemne uchylenia uchwał, Rada Nadzorcza przekazuje Zebraniu Mieszkańców Nieruchomości i przedstawia je w swoim sprawozdaniu przed Walnym Zgromadzeniem.
8. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości wybiera ze swojego składu Przedstawicieli Nieruchomości, którzy realizują jego zadania i uprawnienia w okresach między zebraniem.

##### **§ 79**

1. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie poprzedzającym przyjmowanie planów gospodarczych Spółdzielni, w celu uzgodnienia tych planów oraz oceny realizacji planów za przeszły rok rozliczeniowy i omówienia innych spraw związanych z daną nieruchomością.
2. Dodatkowe Zebranie Mieszkańców Nieruchomości zwołuje się w terminie 14 dni gdy występuje potrzeba szczegółowego uzasadnienia przyjęcia lub rozliczenia planów określonych w ust.1.
3. Zarząd zwołuje także Zebranie Mieszkańców Nieruchomości na pisemny wniosek 1/10 członków spółdzielni, zamieszkujących w danej nieruchomości.

4. O czasie i miejscu poszczególnych Zebrań, Zarząd informuje członków Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w budynku lub budynkach danej nieruchomości, na co najmniej 7 dni przed datą Zebrania.

## §80

Do uprawnień Zebrania Mieszkańców Nieruchomości należy:

1. Uzgadnianie z Zarządem Spółdzielni projektów planów rzeczowo-finansowych i remontowych.
2. Ocena rozliczenia funduszu remontowego i kosztów eksploatacji za rok rozliczeniowy. Rozliczenie winno być dostępne na 14 dni przed zebraniem w formie papierowej i elektronicznej w Zarządzie Spółdzielni i na jej stronie internetowej oraz wywieszane na klatkach schodowych i doręczone Przedstawicielstwu Nieruchomości. Powinno ono zawierać informacje niezbędne do sprawdzenia poszczególnych jego składników.
3. Wyrażanie opinii o pracy organów Spółdzielni.
4. Przedstawianie propozycji dotyczących bezpieczeństwa i porządku w nieruchomości
5. Ocena jakości i sposobu zarządzania nieruchomością przez Zarząd Spółdzielni.
6. Opiniowanie innych spraw dotyczących nieruchomości.
7. Wybór i odwoływanie członków Przedstawicielstwa Nieruchomości.

## **Dział F. Przedstawicielstwo Nieruchomości.**

### §81

1. Przedstawicielstwo Nieruchomości jest częścią samorządu mieszkańców nieruchomości reprezentującą przed Radą Nadzorczą i Zarządem mieszkańców nieruchomości, w zakresie podjętych uchwał i wniosków przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości a ponadto przysługują im uprawnienia:

a) uczestniczenie w odbiorze robót budowlano-remontowych wykonywanych przez zewnętrznych wykonawców i zgłaszanie usterek w okresie gwarancji i rękojmi, jak również uczestniczenie w organizowanych przez Zarząd przetargach dotyczących wyboru wykonawców na usługi wykonywane na danej nieruchomości.

b) opiniowanie prac wykonywanych w nieruchomości przez służby techniczne Spółdzielni lub prac zleconych przez Spółdzielnię wykonywanych przez firmy zewnętrzne.

c) uczestnictwo w przygotowaniu założeń techniczno - finansowych projektów prac remontowych nieruchomości oraz zaznajomienie się z opracowaną dokumentacją tych projektów. Uczestnictwo w opracowaniu warunków przetargu na wykonawstwo prac remontowych wykonywanych na rzecz nieruchomości.

d) do bezpłatnego korzystania z pomieszczeń wspólnych Spółdzielni w „Domku spółdzielczym” w celu spotkań konsultacyjnych z innymi Przedstawicielstwami Nieruchomości

2. Szczegółowe zasady funkcjonowania wyboru i odwołania członków Przedstawicielstwa Nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Przedstawicielstwo Nieruchomości może wydawać postulaty, zalecenia i opinie dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

4. Przedstawicielstwo Nieruchomości nie może wydawać Zarządowi i Radzie Nadzorczej

wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółdzielni oraz kontroli i nadzoru nad jej działalnością.

5. Przedstawicielstwo Nieruchomości składa się z 1 do 3 członków wybranych przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości w głosowaniu jawnym z nieograniczonej liczby kandydatów. W przypadku nieruchomości wielobudynkowych, w których liczba budynków mieszkalnych przekracza 3, dopuszcza się zwiększenie składu Przedstawicielstwa Nieruchomości do takiej liczby, aby każdy budynek mieszkalny miał swojego reprezentanta. W budynkach o ilości mieszkań powyżej 120 dopuszcza się zwiększenie składu Przedstawicielstwa Nieruchomości powyżej liczby 3 członków, ale do liczby nie przekraczającej ilości klatek w budynku, w ten sposób aby mieszkańcy poszczególnych klatek mogli mieć swojego przedstawiciela.

6. Ostateczną liczbę członków Przedstawicielstwa Nieruchomości – na wniosek mieszkańców nieruchomości – ustala Rada Nadzorcza.

7. Kadencja Przedstawicielstwa Nieruchomości wynosi 3 lata.

8. Mandat członka Przedstawicielstwa Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany i z chwilą dokonania wyborów nowego Przedstawicielstwa Nieruchomości.

9. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:

- a) rezygnacji,
- b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- c) zamieszkanie na terenie innej nieruchomości.

10. W przypadkach, o których mowa w ust. 7 dokonuje się wyborów uzupełniających do końca kadencji zgodnie z zapisami ust. 2 niniejszego paragrafu.

11. W nieruchomościach, w których nie wybrano Przedstawicieli Nieruchomości jego uprawnienia i zakres działania przejmuje Zarząd.

## **§82**

Do zakresu działania Przedstawicielstwa Nieruchomości należy:

- a) utrzymywanie ścisłej więzi z członkami Spółdzielni zamieszkałymi w danej nieruchomości i reprezentowanie interesów mieszkańców w kontaktach z organami Spółdzielni,
- b) opiniowanie spraw dotyczących danej nieruchomości kierowanych do organów Spółdzielni,
- c) zgłaszanie do Rady Nadzorczej uwag i wniosków dotyczących pracy Zarządu,
- d) zgłaszanie do Zarządu uwag dotyczących spraw związanych z utrzymaniem porządku i czystości na terenie nieruchomości oraz uwag i zastrzeżeń dotyczących pracy firm sprzątających lub gospodarzy domów,
- e) zgłaszanie do administracji osiedla zauważonych w budynku/ach i ich otoczeniu usterek lub awarii instalacji i urządzeń,
- f) zgłaszanie wynikających z potrzeb propozycji prac remontowych,
- g) współdziałanie z Zarządem Spółdzielni nad przestrzeganiem przez mieszkańców danej nieruchomości regulaminu porządku domowego i zasad współżycia,
- h) podejmowanie prób ugodowego załatwiania sporów sąsiedzkich,
- i) organizowanie różnych form działalności społecznej na rzecz nieruchomości, w tym wzajemnej pomocy sąsiedzkiej zwłaszcza dla ludzi starszych, samotnych, niepełnosprawnych,
- j) dobrowolne tworzenie z innymi Przedstawicielstwami Nieruchomości wspólnych funduszy celowych w ramach funduszu remontowego. Szczegółowe zasady



tworzenia i rozliczania tego funduszu określą zasady ustalone przez Radę Nadzorczą.

## **Dział G. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze.**

### **§ 83**

1. Od uchwał, w sprawach między członkami a Spółdzielnią, Członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym,
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W razie zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **§ 84**

1. Członkowie mogą składać do Zarządu i Rady Nadzorczej wnioski i skargi na działalność organów spółdzielni.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu lub Rady Nadzorczej, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą w ciągu jednego miesiąca od dnia ich wniesienia. O sposobie rozpoznania wniosku lub skargi organ zawiadamia zainteresowanego członka w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia wniosku lub skargi na piśmie wraz z uzasadnieniem za pokwitowaniem odbioru.

## § 85

1. Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie wnosi się w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia zainteresowanego członka o podjęciu decyzji przez Zarząd. Rada Nadzorcza może rozpoznać odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
3. Rada Nadzorcza powinna rozpoznać odwołanie w terminie miesiąca od dnia jego wniesienia. O sposobie rozpatrzenia odwołania Rada Nadzorcza w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały w tym przedmiocie zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem za pokwitowaniem odbioru.

## §86

1. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej oddalającej odwołanie na uchwałę lub decyzję Zarządu odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
3. Odwołanie wnosi się w terminie jednego miesiąca od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, a jeżeli statut przewiduje doręczenie uchwały - od dnia jej doręczenia zainteresowanemu członkowi. Odwołanie może być wniesione po upływie miesiąca, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Odwołanie rozpatruje najbliższe Walne Zgromadzenie, o ile zostało wniesione na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## § 87

1. Członek może złożyć skargę na działalność organu Spółdzielni.
2. Skargę na działalność Zarządu, Zebrań Mieszkańców Nieruchomości i Przedstawicielstw Nieruchomości wnosi się do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Skargę na działalność Rady Nadzorczej wnosi się do Walnego Zgromadzenia.
4. W razie wniesienia odwołania, wniosku lub skargi do organu niewłaściwego, organ ten przekazuje sprawę do rozpoznania organowi właściwemu.

## §88

1. Pisma i uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom listami poleconymi za potwierdzeniem odbioru lub za pokwitowaniem pod adres wskazany przez członka w aktach członkowskich. Pisma zwrócone na skutek ich nieodebrania lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## **Rozdział V. Prawa do lokali.**

### **Dział A. Postanowienia ogólne.**

#### **§89**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej Członków Spółdzielni może:
  - a) ustanawiać na rzecz Członków Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni pochodzących z nowych inwestycji;
  - b) ustanawiać na rzecz Członków prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz prawo odrębnej własności garaży wolnostojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych;
  - c) wynajmować Członkom spółdzielni i innym osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
  - d) dokonywać zamiany lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### **§90**

1. Do lokalu, do którego nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, prawo najmu oraz do którego nie przysługują roszczenia osób trzecich o ustanowienie tych praw Spółdzielnia może w drodze przetargu:
  - a) ustanowić prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu lub
  - b) zawrzeć umowę najmu na zasadach określonych w Statucie.
2. Informację o przeprowadzeniu przetargu Spółdzielnia publikuje w prasie lokalnej, oraz na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Osoby zainteresowane przetargiem na ustanowienie odrębnej własności lokalu lub najmu lokalu, Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia zawierającego szczegółowy tryb i warunki jego przeprowadzenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Szczegółowy tryb przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Dział B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### **§ 91**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie ubiegającej się o lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z data zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust.1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym Członkiem przed wygaśnięciem prawa do lokalu, jest nieważna.
9. Do ochrony praw spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### **§ 92**

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nowo realizowanym budynku Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony, do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o lokal do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) dane dotyczące wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, termin oddania/odbioru lokalu, termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) warunki rozwiązania umowy o budowę lokalu
- 6) inne postanowienia określone przez strony.

## § 93

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji powstanie różnica pomiędzy wartością wstępnie, a ostatecznie ustalonego wkładu mieszkaniowego, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest Członek, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje tytuł prawny do lokalu lub z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 92 pkt 1 Statutu.
5. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

### 1.1) Obowiązki małżonków w przypadku:

#### a) rozwodu

## § 94

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
2. ~~(skreślony)~~

#### b) śmierci współmałżonka

## § 95

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.

## 1.2) Wygaśnięcie prawa do lokalu.

### § 96

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w Statucie.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### § 97

#### 1. (skreślony)

#### 2. (skreślony)

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:

- 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
- 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje lub rozwiązania za porozumieniem stron;
- 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

4) zawarcia porozumienia między Spółdzielnią i członkiem, któremu przysługuje prawo.

2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:

- 1) zaległości z zapłatą opłat 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.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, 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.

4. 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.

5. 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.

## § 98

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w siedzibie Zarządu, na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt.1 ustawy, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w ust.4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

## § 99

1. **(skreślony)**
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności o których mowa w § 96, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

5. Osoba przyjęta w poczet Członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

### **§ 99a**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego Członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 28 Statutu.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo 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 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, 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.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## **Dział C. 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

### **§ 100**

**(skreślony)**



## § 100 a

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się Członkiem Spółdzielni, chyba że prawo do lokalu przysługuje kilku osobom. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

## § 101

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

## § 102

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
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 Spółdzielni.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

## § 103

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

## § 104

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

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

## **2.1) Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.**

### **§ 105**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, o których mowa w art.4 ust.1, 1<sup>1</sup> i 5, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w drodze przetargu, które wygasa z chwilą sprzedaży, § 102 ust.2 stosuje się odpowiednio.

### **§ 106**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności, nie może nastąpić wcześniej niż przed upływem miesiąca od dnia zbycia przez Spółdzielnię lokalu w trybie przetargu.

### **§ 107**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 106 ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **2.2) Egzekucja.**

### **§ 108**

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

## **Dział D. 3.Prawa do lokali użytkowych, garaży wolno stojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.**

### **§ 109**

Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe lub ustanawia dla nich prawo odrębnej własności.

### **§110**

- 1.Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokali użytkowych, garaży wolno stojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.
- 2.Do odrębnej własności lokali użytkowych, garaży wolno stojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o odrębnej własności lokali mieszkalnych.
- 2a. Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębną własność lokali użytkowych, garaży wolno stojących oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych ponoszą koszty nabycia praw rzeczowych do gruntu na zasadach określonych w §34 ust. 5a Statutu.
- 3.Najem lokali użytkowych, garaży wolnostojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, w tym sposób ponoszenia i wysokość opłat z tytułu używania lokalu, garażu lub miejsca postojowego, określają postanowienia umów najmu. Szczegółowe zasady zawierania tych umów uchwała Rada Nadzorcza.

### 3.1)Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### § 111

1. Na pisemne żądanie Członka albo osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego lub pomieszczenia o innym przeznaczeniu usytuowanego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział, o którym mowa w § 134.
2. Udział współwłaściciela garażu wielostanowiskowego w nieruchomości wspólnej ustala się w następujący sposób:

$$U_{mp} = U_g \times \frac{P_{mp}}{S_{mp}}$$

gdzie:

**U<sub>mp</sub>** – oznacza udział współwłaściciela garażu wielostanowiskowego w nieruchomości wspólnej;

**U<sub>g</sub>** – oznacza udział lokalu użytkowego – garażu wielostanowiskowego w nieruchomości wspólnej, odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej garażu wielostanowiskowego wraz z powierzchnią ciągów komunikacyjnych i pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali danej nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;

**P<sub>mp</sub>** – oznacza powierzchnię miejsca postojowego;

**S<sub>mp</sub>** – oznacza sumę powierzchni wszystkich miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

#### § 112

Koszty utrzymania odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność pokrywają Członkowie lub osoby nie będące Członkami na rzecz, których dokonywane jest przeniesienie w odpowiednich, przypadających na te osoby udziałach.

#### § 113

Po śmierci Członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest Członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka Spółdzielni.

## **Dział E. Prawo odrębnej własności lokalu.**

### **§ 114**

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania oraz dysponowania lokalem, w szczególności do zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania a także do korzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.

### **§ 115**

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w nowo realizowanym budynku 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 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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) określenie tytułu prawnego Spółdzielni do nieruchomości gruntowej pod budynkiem,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego i terminu jego wpłaty,
- 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
- 9) warunki rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 10) inne postanowienia określone uchwałą Rady Nadzorczej.

### **§ 116**

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

### **§ 117**

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## **§ 118**

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez nabywcę lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy nabywca lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 115 pkt.1 , bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

## **§ 119**

Zasady wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych określone postanowieniami Statutu, stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu, z tym że Członek jest obowiązany wnieść wkład przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

## **§ 120**

Nakłady poczynione przez Członka ( wyposażenie ponadnormatywne) , nie są zaliczane na poczet wkładu. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między Członkiem zbywającym prawo odrębnej własności, a nabywcą.

## **§ 121**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz Członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie Członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez Członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## **§ 122**

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.

### § 123

Właściciel lokalu niebędący Członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu . Przepisy art 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

### § 124

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona 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.

Uchwała nie narusza przysługujących Członkom Spółdzielni ,spółdzielczych praw do lokali.

### § 125

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 określonych budynkach lub Spółdzielni.

### § 126

Lokal mieszkalny , którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz Członka, może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.

## **DZIAŁ F. Zamiana lokali.**

### § 127

Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić Członkom dokonywanie zamian lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu i dopełnią przewidzianych w nim czynności.

## **DZIAŁ G. Najem lokali.**

### § 128

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu
2. Najemcami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu mogą zarówno być Członkowie Spółdzielni , jak i inne osoby fizyczne i prawne.

## § 129

1. Warunki wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy zawartej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.

## § 130

Na żądanie Spółdzielni najemca jest zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń znajdujących się w lokalu. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa umowa.

## § 131

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie i umową najmu obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

### **DZIAŁ H. Przekształcenie tytułów prawnych lokali.**

#### **Oddział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

## § 132

Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może nastąpić po uregulowaniu stanu prawnego lokalu.

## § 133

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:
  - spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, których mowa w art.10 ust.1 pkt 1 ustawy w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa, spłaty zadłużenia z tytułu opłat ,
  - o których mowa w § 34 ust.1



2. Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz , którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **Oddział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi lub osobie nie będącej Członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego.**

### **§ 134**

1. Na pisemne żądanie Członka lub osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu pod dokonaniu przez niego:
  - spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 34 ust. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną , chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 135**

Spłaty , o których mowa w § 134 Statutu, wyliczone przez Spółdzielnię, Członek obowiązany jest dokonać w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia Członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu , w tym garażu.

### § 136

Po śmierci Członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonych w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest Członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka Spółdzielni.

### § 137

1. Z chwilą zawarcia umowy o przeniesieniu 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.

### § 138

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece ( Dz. U. z 2001r. Nr 124. Roz. 1361 i Nr 125, poz.1368 oraz 2002 r. Nr 169 poz. 1387).

### § 139

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

### **Oddział 3. Przekształcenie prawa najmu lokalu w odrębną własność lokalu.**

#### **§ 140**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu , a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki , który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy , o której wyżej mowa , oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 141**

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 140, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się , iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

### **Dział I. Używanie Lokali.**

#### **§ 142**

1. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące Członkami Spółdzielni, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także właściciele lokali nie będący Członkami Spółdzielni oraz najemcy lokali, utrzymują lokale w należyтым stanie technicznym, ponoszą koszty napraw i używają ich zgodnie z postanowieniami umowy, statutu, regulaminów, uchwał i decyzji organów Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni wynajmujący część lub całość lokalu, ponosi pełną odpowiedzialność za ciężące na nim zobowiązania podatkowe wynikające z faktu zawarcia umowy najmu lub oddania do bezpłatnego użytkowania i należne z tego tytułu opłaty skarbowe.
3. Spółdzielnia oddaje lokal do dyspozycji jej Członka lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu nie później niż w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy o ustanowieniu prawa do tego lokalu. Lokal winien być przyjęty do używania w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji.
4. Zmiana przeznaczenia lokalu, sposobu korzystania z lokalu oraz prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Szczegółowe zasady korzystania z lokali, nieruchomości wspólnych i innych nieruchomości i urządzeń stanowiących mienie Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa z Członkiem Spółdzielni tak stanowi, Członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od Członka Spółdzielni, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **Rozdział VI . Gospodarka Spółdzielni.**

### **§143**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność bez wynikową zgodnie z ustawą o rachunkowości na podstawie działalności operacyjnej.

### **§ 144**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### **§ 145**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
3. Rozliczenie funduszu remontowego następuje zgodnie z § 40 ust. 2-6 Statutu .

### **§ 146**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego , a umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpis na ten fundusz obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni oraz osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 147

1. Na fundusze Spółdzielni składają się :
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) **(skreślony)**
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) **(skreślony)**
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia tworzy inne fundusze obciążające koszty jej działalności, których obowiązek tworzenia wynika z odrębnych przepisów.
5. Umożnienie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów - obciąża te fundusze.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 148

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni,
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości . Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.
5. Przepis ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do sprawozdań stanowiących podstawę przy połączeniu się i podziale Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniami finansowym i opinią biegłego rewidenta , wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia Członkom zapoznania się z nimi.

## § 149

1. Nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, przeznaczana jest w szczególności na:
  - zwiększenie funduszu zasobowego;
  - zwiększenie funduszu remontowego;
  - pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Strata bilansowa pokryta jest z:
  - funduszu zasobowego
  - funduszu udziałowego.

## § 150

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje - ustawa Prawo spółdzielcze.
2. Roszczenia byłego Członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym.

## Rozdział VII. Lustracja.

### § 151

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w razie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 Członków Spółdzielni.
4. Celem lustracji jest:
  - a) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu;
  - b) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu Członków;
  - c) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
  - d) wskazywanie Członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni;
  - e) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
5. Lustrację przeprowadza właściwy Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. W razie niezrzeszenia w Związku Rewizyjnym, Spółdzielnia zleca odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu Związkowi Rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
7. Zarząd obowiązany jest przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków po lustracyjnych.
8. Zarząd obowiązany jest na żądanie Członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
9. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
10. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez Spółdzielnię, każdy Członek Spółdzielni może również zwrócić się do ministra właściwego do spraw gospodarki mieszkaniowej z wnioskiem o dokonanie niezbędnej oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni. Wniosek może dotyczyć całości albo tylko określonych zagadnień.

## **Rozdział VIII. Likwidacja i upadłość Spółdzielni.**

### **§ 152**

Likwidację i upadłość Spółdzielni przeprowadza się na zasadach określonych właściwymi przepisami, w szczególności ustawą z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze oraz ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. 2003 nr 60 poz. 535 ze zm.).

1. Spółdzielnia ulega likwidacji, jeśli jest niewypłacalna, jeżeli według sprawozdania finansowego Spółdzielni ogólna wartość aktywów Spółdzielni nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, Zarząd Spółdzielni powinien niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza sprawę likwidacji Spółdzielni.
2. Pomimo niewypłacalności Spółdzielni Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu Spółdzielni, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności.
3. W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji, Walnego Zgromadzenia, część majątku Spółdzielni dzielona jest między aktualnych Członków Spółdzielni proporcjonalnie do liczby Członków.
4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie upadłości Spółdzielni Zarząd Spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie zgłosić do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości.

## **Rozdział IX. Przepisy przejściowe i końcowe.**

### **§ 153**

1. W wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Łodzi i utworzenia nowej Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi na Spółdzielnię „KAROLEW” przechodzą prawa i zobowiązania wynikające z umów zawartych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle Młodych” w Łodzi z Członkami Spółdzielni.
2. Niniejszy Statut nie narusza praw nabytych Członków przechodzących w tym również wynikających z kolejności numeru członkowskiego umów, a także realizację innych zobowiązań z zastrzeżeniem treści niniejszego Statutu.

### **§ 154**

**(skreślony)**

### **§155**

1. Dotychczasowe umowy notarialne dotyczące wyodrębnionej własności lokalu oraz dotychczasowe przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zachowują swoją moc.

2. Do przydziałów tych stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub ustawy Prawo spółdzielcze.

### **§ 156**

W przypadku wydzielenia się ze Spółdzielni budynku(ów) i utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, plan podziału praw i obowiązków obejmuje także rozliczenie z dotychczasową Spółdzielnią, kosztów przeprowadzanych w wydzielonym budynku remontów wykonanych po 1 stycznia 2001 r. na podstawie odpisów na fundusz remontowy tego budynku oraz zadłużenie w opłatach za używanie lokali z tytułu wybudowania lokali obciążających Członków i byłych Członków zamieszkałych w tym budynku. Zwrot kosztów remontów pomniejszony jest o opłaty na fundusz remontowy członków zamieszkałych w tym budynku dokonanych po 1 stycznia 2001 r.

### **§157**

1. Przepisy niniejszego statutu nie naruszają bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
2. W sprawach nieuregulowanych w statucie stosuje się w szczególności przepisy:
  - a) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze - tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami,
  - b) ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz.27 - tekst jednolity Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami,
  - c) przepisy ustawy Kodeks cywilny oraz inne przepisy mające zastosowanie do działalności prowadzonej przez Spółdzielnię.

### **§158**

1. Statut został uchwalony przez Zebranie Członków przechodzących ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Łodzi do Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi w dniu 12 grudnia 2014 r. Statut niniejszy został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 czerwca 2015 r. pod numerem 0000556480.

2. Tekst jednolity Statutu zawiera zmiany wprowadzone uchwałami nr:

13/16, 14/16, 15/16, 16/16, 17/16, 18/16, 24/16 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi odbytego w dniu 29.06.2016 r. - zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 26.10.2016 r., sygn. akt LD.XX NS-REJ.KRS/023134/16/914, 2/18,4/18 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi odbytego w dniu 09.06.2018r.- zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, postanowieniem z dnia 29. 06. 2018 r., sygn. akt LD.XX NS-REJ.KRS/014673/18/372 oraz 12/19, 13/19,18/19,19/19,21/19 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi odbytego w dniu 05.09.2019 r.- zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, postanowieniem z dnia 28 listopada 2019 r., sygnatura sprawy: LD.XX NS - REJ. KRS/022875/19/244.



**Tekst jednolity niniejszego Statutu został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Łodzi- Śródmieścia XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, postanowieniem z dnia 21.12.2022 r., sygnatura sprawy: LD.XX.NS-REJ.KRS/028548/22/587.**