

**STATUT**

**SPÓŁDZIELNI**

**MIESZKANIOWEJ**

**IM. MIESZKA I**

Zatwierdzony  
przez Walne Zgromadzenie  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I  
w Łodzi dnia 30.06.2023 r.

**TEKST JEDNOLITY**



# Spis Treści

<b>1.1.</b>	<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.</b>	<b>CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.</b>	<b>CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....</b>	<b>7</b>
<b>1.4.</b>	<b>WPISOWE I UDZIAŁY - SKREŚLONO .....</b>	<b>9</b>
<b>1.5.</b>	<b>PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....</b>	<b>10</b>
<b>1.6.</b>	<b>USTANIE CZŁONKOSTWA.....</b>	<b>12</b>
	1. WYSTĄPIENIE ZE SPÓŁDZIELNI.....	13
	2. WYKLUCZENIE ZE SPÓŁDZIELNI - SKREŚLONO .....	13
	3. WYKREŚLENIE ZE SPÓŁDZIELNI - SKREŚLONO .....	13
	4. TRYB POSTĘPOWANIA W SPRAWIE WYKLUCZENIA LUB WYKREŚLENIA ZE SPÓŁDZIELNI - SKREŚLONO .....	14
<b>1.7.</b>	<b>POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....</b>	<b>14</b>
<b>1.8.</b>	<b>ORGANY SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>16</b>
	1. WALNE ZGROMADZENIE .....	17
	2. RADA NADZORCZA .....	22
	3. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH - SKREŚLONO .....	25
	4. ZARZĄD .....	26
	5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU .....	27
<b>1.9.</b>	<b>TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....</b>	<b>28</b>
<b>1.10.</b>	<b>SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....</b>	<b>29</b>
<b>1.11.</b>	<b>SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU .....</b>	<b>32</b>
<b>1.12.</b>	<b>PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU .....</b>	<b>34</b>
	1. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI. ....	35
<b>1.13.</b>	<b>1.13. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI .....</b>	<b>36</b>
	1. USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI DLA LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO. ....	36
	2. USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI DLA WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	36
<b>1.14.</b>	<b>NAJEM LOKALI .....</b>	<b>37</b>
<b>1.15.</b>	<b>WKŁADY BUDOWLANE I MIESZKANIOWE .....</b>	<b>38</b>
	1. WNIOSZENIE WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH. ....	38
	2. ZWROT WKŁADU MIESZKANIOWEGO I BUDOWLANEGO. ....	38
<b>1.16.</b>	<b>ROZLICZENIA Z TYTUŁÓW UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU 40</b>	
<b>1.17.</b>	<b>SKUTKI WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU .....</b>	<b>41</b>
<b>1.18.</b>	<b>ZAMIANA MIESZKAŃ .....</b>	<b>41</b>
<b>1.19.</b>	<b>UŻYWANIE LOKALI .....</b>	<b>41</b>
<b>1.20.</b>	<b>OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI .....</b>	<b>43</b>
<b>1.21.</b>	<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....</b>	<b>46</b>
<b>1.22.</b>	<b>PRZEPISY KOŃCOWE .....</b>	<b>47</b>



## 1.1. Postanowienia ogólne

### §1

Spółdzielnia nosi nazwę: **Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Mieszka I** i w dalszej części Statutu zwana jest Spółdzielnią.

### §2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### §3

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

### §4

Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

### §5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### §6

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm) z dnia 15 grudnia 2000r. z późn. zm., ustawy – prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późn. zm., innych ustaw, Statutu Spółdzielni, regulaminów zgodnych z obowiązującymi przepisami.

### §7

Spółdzielnia posiada osobowość prawną na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Wpis Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego jest obowiązkowy. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

### §8

Spółdzielnia może przystępować do związków rewizyjnych.

## §9

Spółdzielnia może współdziałać z innymi organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi oraz osobami fizycznymi w celu zaspokajania potrzeb swoich członków. W przypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi, społecznymi lub ekonomicznymi, Spółdzielnia może podejmować działania z innymi podmiotami zgodnie z przepisami prawa.

## §9a

Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

## 1.2. Cel i przedmiot działalności

## §10

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

## §11

1. Lokalem w rozumieniu Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest samodzielny lokal mieszkalny.
2. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Lokalem o innym przeznaczeniu jest lokal inny niż mieszkalny, w tym również garaż.
4. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r z póź. zm. o gospodarce nieruchomościami.
5. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

## §12

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy.

## §13

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## §14

1. Spółdzielnia może oddawać w najem lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może również:  
budować garaże, parkingi i miejsca postojowe w celu oddawania ich w dzierżawę lub najem członkom Spółdzielni lub innym osobom, prowadzić inną działalność gospodarczą dla zapewnienia realizacji zadań.
3. Skreślono.

### 1.3. Członkowie Spółdzielni.

## §15

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
  - 3) roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członkiem Spółdzielni może być jedna osoba lub małżonkowie. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna osoba z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednak nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
6. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

## §16

1. 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 usm 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy § 16 ust 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po, bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje 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.
4. Skreślono.
5. Skreślono.

## §17

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Podpisana deklaracja powinna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz numer KRS;



- 2) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami.
3. Za właściciela lokalu niemającego zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację składa jego przedstawiciel ustawowy.
4. Osoba niemająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie może być członkiem organu Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu osoby takie biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
5. Forma przewidziana w ust. 2 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji.

### **§18**

1. Organem właściwym do przyjęcia właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni jest Rada Nadzorcza.
2. Skreślono.
3. Skreślono.

### **§19**

1. Uchwała o przyjęciu w poczet członków zostaje podjęta w formie pisemnej w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. Przyjęcie następuje w dacie podjęcia uchwały. Uchwałę przekazuje Zarząd zainteresowanej osobie w formie pisemnej w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni stwierdzają na deklaracji podpisem Przewodniczący i Sekretarz Rady Nadzorczej.
3. Skreślono.
4. Skreślono.
5. Skreślono.

## **1.4. Wpisowe i udziały - skreślono**

### **§20**

Skreślono

### **§21**

Skreślono

## 1.5. Prawa i obowiązki członków.

### §22

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  1. bierne i czynne prawo wyborcze do organów Spółdzielni na zasadach określonych w przepisach ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniach Statutu,
  2. prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni, prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu,
  3. prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
  4. prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, do otrzymania których ma prawo członek Spółdzielni, ustala Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskaną informację w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  5. prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  6. prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie Statutowej działalności,
  7. prawo zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
  8. skreślono,
  9. prawo zaznajomienia się z rejestrem członków Spółdzielni, w zakresie danych jego dotyczących, na zasadach określonych w art. 30 ustawy prawo spółdzielcze,
  10. prawo korzystania wraz z osobami zamieszkałymi wspólnie z urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
  11. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat dotyczących jego lokalu,
  12. prawo zaskarżenia do Sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
  13. prawo wglądu do akt członkowskich jego dotyczących,
  14. prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu po spełnieniu

wymogów określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub niniejszym Statutem w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku.

## §23

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. skreślono,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany (dalszą część ustępu skreślono),
4. 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 zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną prowadzoną przez Spółdzielnię zgodnie z uchwałami organów Spółdzielni,
6. uiszczać terminowo wymagane wyżej należności oraz zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
7. utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
8. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
9. uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego, lub części lokalu mieszkalnego, jeżeli wiąże się to ze zmianą jego przeznaczenia bądź ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
10. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka Spółdzielni, w tym w szczególności o zmianie adresu zamieszkania (korespondencji),
11. skreślono,
12. udostępnić lub opróżnić lokal w celu wykonania koniecznych robót związanych z remontem budynku lub usunięciem skutków awarii oraz udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych, oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
13. skreślony.
14. wносить opłaty na pokrycie kosztów obsługi członków Spółdzielni na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą,
15. w przypadku rozwodu powiadomić Spółdzielnię o rozwodzie i o rozstrzygnięciu przyznającym prawo korzystania ze spółdzielczego prawa do lokalu.
16. pokryć koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni,
17. pokryć koszty łączenia i podziału nieruchomości oraz czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości, oraz ewidencją gruntów i budynków w wysokości przekraczającej uzyskaną refundację od Skarbu Państwa,
18. pokryć koszty określenia wartości rynkowej lokalu w przypadkach przewidzianych w Statucie,
19. pokryć koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz założenia i wpisu do księgi wieczystej przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu.
20. niezwłocznie pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o zbyciu lub nabyciu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu, a także odrębnej własności lokalu.
21. Wszelkie oświadczenia Spółdzielni i zawiadomienia kierowane do członków mają moc prawną doręczenia, choćby nie zostały podjęte przez adresatów, jeżeli zostały wysłane

na adres wskazany przez członka. Zwrot przesyłki z adnotacją o nie podjęciu jej w terminie ma moc prawną doręczenia z upływem ostatniego dnia wskazanego do jej podjęcia.

22. Korespondencja kierowana przez Spółdzielnię do członków może być im doręczana poprzez pozostawienie korespondencji w pocztowych skrzynkach oddawczych.

## §24

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  1. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  2. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonywania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Skreślony

## 1.6. Ustanie członkostwa

## §25

1. 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) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 usm. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. 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.

## **1. Wystąpienie ze Spółdzielni**

### **§26**

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Radzie Nadzorczej, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym zgłoszono wypowiedzenie.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może skrócić okres wypowiedzenia.

### **§27**

Skreślono.

## **2. Wykluczenie ze Spółdzielni - skreślono**

### **§28**

Skreślono.

## **3. Wykreślenie ze Spółdzielni - skreślono**

### **§29**

Skreślono.

## **§29a**

Skreślono.

## **§30**

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

## **4. Tryb postępowania w sprawie wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni - skreślono**

## **§31**

Skreślono.

## **1.7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

## **§32**

1. Pisma członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia pisma Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.
3. Organami Spółdzielni wyższego stopnia są:
  1. w stosunku do decyzji Zarządu Rada Nadzorcza,
  2. w stosunku do decyzji Rady Nadzorczej – Walne Zgromadzenie.
4. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są załatwiane w formie pisemnej.
5. Wnioski składa się Zarządowi Spółdzielni, który jeżeli sam nie jest właściwy do rozpatrzenia sprawy, w terminie czternastu dni przekazuje wniosek organowi właściwemu wraz ze swoim stanowiskiem w sprawie.
6. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni a w sprawach szczególnych w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia wniosku.

7. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią Zarząd rozpatrując sprawę jako pierwsza instancja podaje uzasadnienie decyzji i poucza o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
8. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka Spółdzielni w ciągu 30 dni a w sprawach szczególnych w ciągu 3 miesięcy od daty doręczenia odwołania i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
9. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
10. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpisy uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
11. Skreślono.
12. Skreślono.
13. W przypadku wniesienia przez członka odwołania do organów Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, powoduje to zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia ,w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.  
W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### §33

Do skarg i wniosków stosuje się § 32 Statutu.

### §34

1. Spółdzielnia dokonuje doręczeń pism, wezwań, uchwał itp. określonych w Statucie przez pocztę lub osoby upoważnione.
2. Doręczeń pism dokonuje się w mieszkaniu, w miejscu pracy lub tam, gdzie się adresata zastanie.

3. Jeżeli adresat nie zostanie zastany w mieszkaniu, można doręczyć pismo pełnoletniemu domownikowi, jeżeli osoba ta podjęła się oddania pisma adresatowi.
4. Jeżeli adresat lub jego domownik odmawia przyjęcia pisma, Spółdzielnia składa pismo w urzędzie pocztowym.
5. Odbierający pismo potwierdza odbiór i jego datę własnoręcznym podpisem. Jeżeli tego nie może lub nie chce uczynić, doręczający sam oznacza datę doręczenia oraz przyczyny braku podpisu.
6. Doręczenia określone w ust. 3 i 4 oraz zdanie drugie ust. 5 mają moc prawną doręczenia określonego w ust. 5 zdanie pierwsze.
7. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat dostarcza się adresatom pisemnie do mieszkań, przez włożenie do skrzynek pocztowych (jeżeli wyrażona została na to zgoda) lub przez pocztę. Informację o zmianie wysokości opłat wywiesza się na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych i w biurze Spółdzielni. Z czynności tych sporządza się notatkę, która jest dołączana do dokumentów Spółdzielni.

## §35

Skreślono.

## 1.8. Organy spółdzielni

## §36

1. Organami Spółdzielni są:
  - a) Walne Zgromadzenie
  - b) Rada Nadzorcza
  - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. b i c dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Kandydaci do Rady Nadzorczej oświadczają ustnie do protokołu, iż wyrażają zgodę na kandydowanie do organu, nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w art. 56 § 3 ustawy prawo Spółdzielcze.
3. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% + 1 ważnie oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie miejsca w składzie Rady zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do pozostałych miejsc



w Radzie, spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali kolejno najwięcej głosów, lecz mniej niż 50%.

Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów, którzy otrzymali co najmniej 50% + 1 ważnie oddanych głosów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, nie mniej niż 50% + 1 ważnie oddanych głosów.

Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami wg wyżej wymienionych zasad.

4. Skreślono.
5. Przy obliczaniu wymaganej ilości głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane: za, przeciw i wstrzymujące się, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy określa Statut, oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
7. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.

## **1. Walne Zgromadzenie**

### **§37**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I Walne Zgromadzenie nie zostało podzielone na części.
3. W Walnym Zgromadzeniu ma prawo uczestniczyć każdy członek Spółdzielni osobiście, chyba że ustawa prawo spółdzielcze stanowi inaczej. Przysługuje mu jeden głos. Może również uczestniczyć przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocników polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, bierze ona udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone

na piśmie pod rygorem nieważności, czytelnie podpisane, odczytane na Walnym Zgromadzeniu i dołączone do protokołu.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Zarząd, a także przedstawiciele Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

### §38

Skreślono

### §39

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno – kulturalnej Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Prezesowi Zarządu. Nie udzielenie Prezesowi Zarządu absolutorium może powodować podjęcie uchwały o jego odwołaniu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i społecznych oraz występowania z nich,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć (w tym pożyczek wewnętrznych),
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. skreślono,
16. uchwalanie wysokości wynagrodzenia miesięcznego ryczałtowego członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach tego organu.

## §40

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  1. Rady Nadzorczej,
  2. Przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni.

## §41

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W tym samym terminie należy zawiadomić o Walnym Zgromadzeniu Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10-ciu członków.
4. Członkowie mają 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. Zawiadomienie o terminie zebrania wywiesza się w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz zamieszcza się w skrzynkach

pocztowych wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni w roku sprawozdawczym.

7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków.

## §42

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Prezesa Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane: za, przeciw i wstrzymujące się. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni;
  - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej;
  - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
  - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni;
  - 5) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

Pozostały po likwidacji majątek zostaje przeznaczony na cele określone przez Walne Zgromadzenie. Powyższe uchwały są ważne niezależnie od ilości członków Spółdzielni biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwoływania członków Rady Nadzorczej oraz udzielanie absolutorium dla Prezesa Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## §43

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały (dalszą część ustępu skreślono).
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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 – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Skreślono.
8. Skreślono.
9. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie lub nieważność Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **§44**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona Prezydium w składzie co najmniej przewodniczący, sekretarz.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### **§45**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje się przez okres co najmniej 10 lat.

## 2. Rada Nadzorcza

### §46

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### §47

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Członkiem Rady może być wybrany członek Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Kandydat na członka Rady składa oświadczenie do protokołu, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, Członkami Zarządu, pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej bądź w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie w tej samej Spółdzielni.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do kolejnego Walnego Zgromadzenia, na którym zostanie wybrany nowy skład Rady Nadzorczej po okresie 3 letnim.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### §48

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany a przed upływem kadencji w następujących przypadkach:
  1. odwołania większością 2/3 oddanych głosów,
  2. zrzeczenia się mandatu,
  3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
2. W razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, wolny mandat przypada kandydatowi, który uzyskał kolejno największą ilość głosów, co najmniej 50 % + 1 ważnie oddanych głosów.
3. Wybrany w trybie ust. 2 nowy członek Rady Nadzorczej sprawuje swój mandat do końca kadencji Rady Nadzorczej. Z uwagi na to, iż członkiem Rady Nadzorczej nie

można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje, taki członek może być wybrany tylko na jeszcze jedną kadencję Rady.

## §49

### 1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  1. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  3. przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6. podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie jako najwyższej sumy zobowiązań, w tym pożyczek wewnętrznych,
7. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Prezesem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Prezesa Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
8. skreślono
9. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających szczegółowe wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
10. wybór i odwoływanie Prezesa,
11. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na jego działalność,
12. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
13. dokonywanie czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni,
14. skreślono,
15. uczestnictwo członków Rady Nadzorczej jako obserwatorów w przetargach na roboty i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni
16. podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni,
17. Uchwalenie następujących regulaminów:
  - 1) uchwalenie struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi;
  - 2) Regulaminu przeprowadzenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi;
  - 3) Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi;
  - 4) Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi;

- 5) Regulaminu ustanawiania tytułów prawnych do lokali, najmu lokali mieszkalnych i zamiany lokalami w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi;
  - 6) Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi /zwany GZM/;
  - 7) Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi;
  - 8) Regulaminu o obowiązkach Spółdzielni i członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi. Podział obowiązków między Spółdzielnią i najemcami lokali użytkowych;
  - 9) Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi;
  - 10) Regulaminu wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i powierzchni pod reklamy w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi;
  - 11) Regulaminu trybu postępowania przy udzielaniu zamówień na roboty budowlane, remonty budowlane i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi;
  - 12) Regulaminu zasad rozliczeń zużycia wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi wyposażonych w urządzenia pomiarowe;
  - 13) Regulaminu zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w Łodzi;
  - 14) Regulaminu przenoszenia i ustanawiania prawa odrębnej własności lokali.
18. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości osób, o których mowa w art. 6 ust 4 i 5 usm.
  19. Skreślono.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, prowadzić kontrolę działalności Spółdzielni oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni oraz korzystać z rzeczoznawców, biegłych i prawników.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwocie równej 33% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

## §50

1. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji może uczestniczyć z głosem doradczym Zarząd oraz inni zaproszeni goście.



2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się także na wniosek Zarządu.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej podając porządek obrad członkom, może zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

#### §51

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego - co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 7 dni po jego zakończeniu w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

#### §52

1. Rada Nadzorcza ze swojego grona wybiera Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

#### §53

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe do wykonywania zadań określonych regulaminem, o którym mowa w § 54.

#### §54

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

### **3. Zebrania Grup Członkowskich - skreślono**

#### §55

Skreślono

#### §56

Skreślono

#### §57

Skreślono

## §58

Skreślono

## §59

Skreślono

## §60

Skreślono

## 4. Zarząd

### §61

1. Zarząd jest jednoosobowy składający się z Prezesa Zarządu, wybranego przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Prezesa. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa, jeżeli nie udzieliło mu absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z Prezesem zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
4. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu w tej samej Spółdzielni.

### §62

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom należy do Zarządu. W szczególności do uprawnień i obowiązków Zarządu należy:
  1. zawieranie umów na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,
  2. skreślono,
  3. zawieranie umów o najem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
  4. sporządzanie projektów planów działalności gospodarczej i planów finansowych,
  5. prowadzenie działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  6. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

7. sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej i finansowej oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  8. skreślono,
  9. zaciąganie kredytów bankowych na podstawie upoważnienia Rady Nadzorczej,
  10. udzielanie pełnomocnictw. Ustanawianie pełnomocników do składania oświadczeń woli za Spółdzielnię Zarząd dokonuje za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.
  11. przygotowanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  12. współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej i samorządowej oraz z innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi,
  13. Zwolywanie Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
  4. Zarząd Spółdzielni raz w roku obowiązany jest poinformować użytkowników lokali pisemnie o stanie należności z tytułu opłat za używanie lokali.

### **§63**

Tryb pracy Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§64**

1. Oświadczenie woli, za Spółdzielnię składają Prezes Zarządu i pełnomocnik lub dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu pisemnie, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## **5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

### **§65**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu w tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  1. inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  2. podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. O zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu jego funkcji, Rada Nadzorcza zawiadamia Zarząd Spółdzielni, który w terminie 2 miesięcy winien zwołać Walne Zgromadzenie w sprawie rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołanie zawieszzonego członka Rady.
8. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem, lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
9. W sprawach o czyny, o których mowa w art. 27<sup>3</sup> usm, orzekanie następuje w trybie Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

## **1.9. Tytuły prawne do lokali**

### **§66**

Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz swoich członków następujące tytuły prawne do lokalu:

1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. skreślono
3. prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży,
4. wynajem członkom lub innym osobom fizycznym i prawnym lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

## §66a

Skreślono.

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

#### §67

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w usm i niniejszym Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków i oboje są członkami Spółdzielni, umowa powinna być zawarta na rzecz obojga małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### §68

1. 1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie lub w usm. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.  
2) W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 usm (§ 118 Statutu), za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali,

lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3) Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 118 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści 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 pkt 2 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w pkt 4 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

2. Do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia może ustanowić:
  1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  2. skreślono
  3. prawo odrębnej własności lokalu.

## **§69**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm (§ 118 Statutu).
2. Skreślono.

## **§70**

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

## §71

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2, zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
4. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
5. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
6. Roszczenie, o którym mowa w ust. 5, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## **1.11. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§72**

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego (dalszą część ustępu skreślono).
2. Skreślono.
3. Nabywca własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### **§73**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skreślono.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Skreślono
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.
6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
7. Skreślono.

### **§74**

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



## §75

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## §76

Skreślono.

## §77

1. Skreślony.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

## §78

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 118 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis z art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego osoby zamieszkujące w tym lokalu są zobowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
7. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
8. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 6 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **§79**

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

## **§80**

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali, lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej wszczyna postępowanie sądowe o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Osobom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## **1.12. Prawo odrębnej własności lokalu**

### **§81**

Skreślono.

### **§82**

Skreślono.

### §83

Skreślono.

### §84

Skreślono.

### §85

Skreślono.

### §86

1. Skreślono.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali, lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został zlicytowany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### §87

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek, lub zespół budynków jest własnością, lub pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

## **1. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.**

### §88

Członek, któremu przysługuje, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawniony jest do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.

### §89

Skreślono

## **1.13. Przenoszenie własności lokali**

### **1. Ustanowienie odrębnej własności dla lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.**

#### **§90**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  1. Spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.
  2. Skreślono
  3. Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 118 ust. 1 Statutu.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **2. Ustanowienie odrębnej własności dla własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego**

#### **§91**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 118 ust. 1 Statutu.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł pełny koszt budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest

obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

## **§92**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której umowa w § 91 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **§93**

Skreślono

## **§94**

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

## **1.14. Najem lokali**

## **§95**

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne i prawne zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

## **§96**

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin i przedmiot najmu określa umowa zawarta z najemcą przez Zarząd Spółdzielni. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## **§97**

1. Najemca zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni kwotę zabezpieczenia roszczeń mogących powstać z tytułu użytkowania wynajętego lokalu.
2. Wysokość zabezpieczenia i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

## **§98**

Do wynajmu garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stosuje się przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

## **1.15. Wkłady budowlane i mieszkaniowe**

### **1. Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych.**

#### **§99**

Skreślono.

#### **§100**

Skreślono.

#### **§101**

Skreślono.

#### **§102**

Skreślono.

### **2. Zwrot wkładu mieszkaniowego i budowlanego.**

#### **§103**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni, a także przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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 o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków

publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.
6. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§104**

Skreślono.

#### **§105**

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 i regulaminu uchwalonego przez Zarząd.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz niezapłacone opłaty za używanie lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. Skreślono.

#### **§106**

Skreślono.

## **1.16. Rozliczenia z tytułów udziałów, wkładów i wartości spółdzielczego prawa do lokalu**

### **§107**

W razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

1. W przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wartości wkładu ustalonego przez rzeczoznawcę majątkowego równą wartości rynkowej,
2. w przypadku własnościowego prawa do lokalu – zwrot udziału i wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§108**

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka Spółdzielni powinno być dokonane:

1. z tytułu wkładu mieszkaniowego, równego wartości rynkowej – na dzień rozliczenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z ustaniem członkostwa;
2. z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu – na dzień rozliczenia tego prawa;
3. z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

### **§109**

Skreślono.

### **§110**

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

1. w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziałów i wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 103 Statutu.
2. w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - zwrot udziałów i wkładu budowlanego na zasadach przewidzianych w § 105.



## **1.17. Skutki wygaśnięcia prawa do lokalu**

### **§111**

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.

## **1.18. Zamiana mieszkań**

### **§112**

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lub właścicielami innych lokali mieszkalnych.
2. Zamiana mieszkania z członkiem innej Spółdzielni uzależniona jest od wyrażania zgody przez Zarząd i właściwy organ innej Spółdzielni.
3. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni a posiadaczem prawa do innego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wprowadzenia występującego ze Spółdzielni jej członka w prawa posiadacza zamienianego lokalu przez organ właściwy do prawnego dysponowania lokalem objętym zamianą.
4. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów, po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

## **1.19. Używanie lokali**

### **§113**

Przysługujący członkowi Spółdzielni oraz właścicielowi niebędącemu członkiem Spółdzielni, lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

## §114

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu nie zmieniając jego przeznaczenia.
2. Członek Spółdzielni oraz właściciel niebędący członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu, garażu lub miejsca postojowego nie zmieniając jego przeznaczenia.

## §115

1. Jeżeli wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia całego lokalu bądź jego części wymaga zgody Spółdzielni. Członek Spółdzielni zobowiązany jest pisemnie powiadomić Spółdzielnię, jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

## §116

Członek Spółdzielni wynajmujący część lub całość lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za ciążące na nim zobowiązania podatkowe wynikające z faktu zawarcia umowy najmu, lub oddania lokalu do bezpłatnego użytkowania i należne z tego tytułu opłaty skarbowe.

## §117

Zasady używania lokalu w domach spółdzielczych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## §117a

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny lub użytkowy wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zagospodarowany w wyniku przetargu na warunkach:
  - 1/ prawa odrębnej własności;
  - 2/ umowy najmu.
2. Informację o przeprowadzeniu przetargu Spółdzielnia publikuje w prasie lokalnej, 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 prowadzenia w siedzibie Spółdzielni.

4. Szczegółowy tryb przeprowadzania przetargów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Jeżeli wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie, byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia całego lokalu bądź jego części, wymaga to zgody Spółdzielni. Członek Spółdzielni zobowiązany jest pisemnie powiadomić Spółdzielnię, jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

## **1.20. Opłaty za używanie lokali**

### **§118**

Z tytułu używania lokali członkowie i osoby niebędące członkami wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na ich lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

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 uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące 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 i innych przychodów jak członkowie 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, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Skreślono.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania

przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. 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.

6. Skreślono.
7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w tym lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub korzystania z lokalu.
11. Opłaty, o których mowa w ust. 1,2,3 i 5 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulacje wysokości opłat.
12. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmian wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

14. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 – 5 jest ustalana na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za używanie lokali.
15. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten określa także zasady rozliczenia wyposażenia ponad normatywnego wykonanego przez członka Spółdzielni.
16. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa ust. 1, 2, 3 i 5.
  2. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
17. Skreślono.
18. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
19. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (m. in. docieplenia budynków, wymiana instalacji).

## §119

1. Skreślono.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 118 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za każdy miesiąc opóźnienia.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz bonifikat z tytułu przerw w świadczeniu usług komunalnych (dostawy wody, gazu, czynnika grzejjego w okresie ogrzewania mieszkań) uchwała Rada Nadzorcza.
4. Członek Spółdzielni, najemca, właściciel lokali niebędący członkiem Spółdzielni nie może potrącać z należności za używanie lokali swoich wierzytelności względem Spółdzielni.

## **1.21. Gospodarka Spółdzielni**

### **§120**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. skreślono.

### **§121**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  1. fundusz udziałowy,
  2. fundusz zasobowy,
  3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe, w tym: fundusz inwestycyjny, na podstawie uchwał Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowanie funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§122**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w §118 ust. 1, 2, 3 i 5 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Straty bilansowe Spółdzielni powstałe z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi pokrywa się z funduszy, aż do ich wyczerpania w następującej kolejności:
  1. fundusz zasobowy,
  2. fundusz udziałowy,
  3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  4. fundusz remontowy.

### **§123**

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone

będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

#### **§124**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy ogólnie obowiązujące. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów;
  - 2) ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust 3 usm; ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

## **1.22. Przepisy końcowe**

#### **§125**

Skreślono

#### **§126**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany do Statutu wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§127

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne ogólne przyjęte przepisy prawa.

§128

Zmiany Statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mieszka I w dniu 30.06.2023 r. Uchwałą nr 17/2023.

Główny Księgowy  
Pełnomocnik Zarządu  
*Beata Gajdowicz*

Prezes Zarządu  
*Franciszek Klimek*

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. Mieszka I  
ZARZĄD



Statut niniejszy jest zgodny z zarejestrowany  
w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieście  
w Łodzi

W Dziale Krajowego Rejestru Sądowego

Wydane *WNIOSEK O DANE*  
dnia *30.06.2023* pod poz. *KRS 202513*

zobrano opłatę sądową w kwocie *160*

Przewodniczącym

*M. Gajdowicz*