

## **STATUT Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę – Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa – zwana dalej Spółdzielnią.

#### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Puławy.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### **§ 3**

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze / tekst jedn. Dz.U.2017.1560/, zwanej dalej „prawem spółdzielczym” oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jedn. Dz.U.2018.845/ , zwanej dalej „ustawą”, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

#### **§ 4**

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności może:
  - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym społecznym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) prowadzić działalność w zakresie usług telekomunikacyjnych,
  - 6) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
  - 7) prowadzić działalność kulturalno – oświatową na rzecz członków i ich rodzin,
  - 8) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe na podstawie umów,

- 9) prowadzić samodzielną działalność gospodarczą związaną z działalnością określoną powyżej, a w szczególności: zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo – budowlane itp,

## **§ 5**

1. Spółdzielnia może być członkiem ogólnokrajowych lub regionalnych związków spółdzielni mieszkaniowych oraz innych organizacji i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego, stowarzyszeń i fundacji w celu prowadzenia budownictwa społecznego lub prowadzenia działalności gospodarczej określonej w § 4.
4. W każdym przypadku podjęcie działalności wymienionej w ust.3 wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i określenia przez Radę Nadzorczą w odrębnej uchwale maksymalną wysokość środków, które mają być przeznaczone na prowadzenie tej działalności.

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

### **Członkowie Spółdzielni**

## **§ 6**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna lub osoba prawna.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## **§ 7**

1. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ona wspólnie małżonkom.

## *Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### **§ 8**

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Nabycia ekspektatywy własności.
3. 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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust. 2 lub 3 ustawy złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 6.
6. Prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, w których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

### **§ 9**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

### **§ 10**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę , nr KRS oraz adres.
2. Za właściciela lokalu nieposiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczona zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.

## *Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych i z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

### **§ 11**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
  - 1) ich imiona i nazwiska,
  - 2) miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
  - 3) nr PESEL, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę oraz KRS lub NIP,
  - 4) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
  - 5) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 6) datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### **§ 12**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 7) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 8) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 9) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 10) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 11) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 12) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy,
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

### **§ 13**

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

### **§ 14**

1. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## **Prawa i obowiązki członków**

### **§ 15**

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są równe dla wszystkich członków.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
  - 6) prawo zgłoszenia poprawek do projektu uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w statucie,
  - 7) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
  - 8) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 10) prawo zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi z osobami trzecimi. Członek może żądać również za odpłatnością sporządzenia odpisów lub kopii tych dokumentów.
  - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni,
  - 12) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, prawo do lokalu użytkowego, oraz ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego po spełnieniu wymogów określonych ustawą,
  - 13) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za korzystanie z lokali,
  - 14) prawo zaskarżenia do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie.
3. Uprawnienia przewidziane w ust.2 pkt 10 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych.

4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami o których mowa w ust. 2 pkt 10 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.
5. Koszty sporządzenia kopii dokumentów o których mowa w ust. 1 ponosi członek. Koszty te określa Zarząd.
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawo tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądy rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## **§ 16**

### 1. Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokościach określonych przez spółdzielnię,
- 4) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 5) przestrzegać regulaminu porządku domowego oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 6) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz poszanowanie mienia spółdzielni i o jej zabezpieczenia,
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części do której przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemne powiadomienie spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób, korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,
- 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,

- 14) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu do korespondencji, w przypadku braku zawiadomienia pisma skierowane przez Spółdzielnię na dotychczasowy adres uznaje się za skutecznie doręczone.
2. W razie awarii jeżeli osoba korzystająca z mieszkania jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. 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.

## **Postępowanie wewnętrzne**

### **§ 17**

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią w przedmiocie: opłat eksploatacyjnych i przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia w poczet członków, członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana i wymaga badań lub analiz w terminie 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie. Członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym.
5. Od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania od Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
7. Postępowanie wewnętrzne nie ogranicza możliwości dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnętrzne ulega umorzeniu.

## **Doręczenia**

### **§ 18**

1. Spółdzielnia doręcza pisma za pośrednictwem operatora pocztowego lub swoich pracowników.
2. Doręczenia korespondencji dokonuje się w mieszkaniu, adresata, w miejscu pracy, lub tam gdzie się adresata zastanie.
3. W razie niemożności doręczenia w sposób określony w §18 ust.2 pismo pozostawia się w skrzynce pocztowej.
4. Pismo zwrócone wobec nie zgłoszenia przez osobę zainteresowaną zmiany podanego przez nią adresu – pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.
5. Pismo, którego doręczenie zostało awizowane przez urząd pocztowy – wobec niemożliwości jego doręczenia i zwrócone jako nie podjęte w terminie – uznaje się za doręczone adresatowi.

## **Organy Spółdzielni**

### **§19**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

## **Walne Zgromadzenie**

### **§ 20**

1. Walne Zgromadzenie jest najważniejszym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.



5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **§ 21**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
5. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11. uchwalenie zmian statutu,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

## **§ 22**

1. Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

### **§ 23**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) 1/10 ogólnej liczby członków spółdzielni
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

### **§ 24**

1. O czasie, miejscu i porządku poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej jego części.
2. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie poprzez umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w biurach: zarządu i administracji osiedli oraz pozostawienia ich w skrzynkach pocztowych przypisanych do mieszkań członków, co zostanie potwierdzone protokołem sporządzonym przez osoby wykonujące doręczenia. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są ma piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdania finansowe oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Pisemne zawiadomienie przekazuje się również członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej.

### **§ 25**

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Zarząd powiadomi członków Spółdzielni na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia o prawie zgłaszania kandydatów.
2. Członkowie Spółdzielni nie później niż 7 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.
3. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie kandydata o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.

4. Liczba zgłoszonych kandydatów jest nieograniczona.
5. Zgłoszeni kandydaci są przez Zarząd wpisani na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk pod warunkiem złożenia oświadczeń o których mowa w ust. 3.
6. Zarząd przedkłada do komisji mandatowo-skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia listy zgłoszonych kandydatów.

## **§ 26**

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarządowi Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd z własnej inicjatywy opracowuje projekty uchwał oraz może dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.
5. Członek ma prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## **§ 27**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym członkom do wiadomości w sposób określony w § 24.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia jest władna do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
3. Każda z części Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie projekty uchwał wynikające z porządku obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie  $\frac{1}{4}$  liczby członków obecnych na zebraniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - $\frac{2}{3}$  głosów dla podjęcia uchwały sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - $\frac{2}{3}$  głosów do podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
  - $\frac{3}{4}$  głosów do podjęcia uchwały o likwidacji spółdzielni.

7. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.

### **§ 28**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór spośród członków prezydium danej części Walnego Zgromadzenia, w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium żadnej części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 29**

1. Członkowie prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje prowadzenie obrad przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

### **§ 30**

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
3. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, ale nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swoich obrad.

### **§ 31**

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierana jest komisja mandatowo – skrutacyjna, w składzie co najmniej 3 osób.
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje, określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
4. W skład komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą wchodzić osoby kandydujące w wyborach.
5. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

### **§ 32**

Do zadań komisji mandatowo – skrutacyjnej należy:

1. sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami prawa i statutem,
2. ustalenie na podstawie list obecności liczby członków i pełnomocników obecnych na części Walnego Zgromadzenia.
3. obliczanie głosów oddanych w głosowaniu jawnym,
4. przeprowadzenie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 5 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania,
5. przeprowadzanie wyborów do Rady Nadzorczej lub delegatów, obliczenie oddanych głosów na poszczególnych kandydatów oraz ogłoszenie wyników głosowania.
6. sporządzenie protokołu, który podpisują przewodniczący i sekretarz

### **§ 33**

1. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory.
2. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej, ustalonej na liście kandydatów sporządzonej przez Zarząd.
3. Karty do głosowania (karty wyborcze) wręcza uprawnionym do głosowania komisja mandatowo – skrutacyjna, po czym przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart.
4. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują.
5. Głos jest ważnie oddany, jeżeli głosowanie odbyło się za pomocą karty wyborczej, opisanej w ust.1, a liczba nie skreślonych kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej w związku z § 45 ust. 1 Statutu lub liczbie wybieranych delegatów.
6. Karta wyborcza jest nieważna gdy: została oddana bez skreśleń, została uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos, na karcie znajdują się dopisane inne osoby oprócz zgłoszonych kandydatów oraz gdy na karcie liczba nie skreślonych kandydatów przekracza liczbę miejsc w Radzie.
7. Po upływie czasu przeznaczanego na wybór, jeden z członków komisji mandatowo – skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania. Wyczytani kolejno podchodzą do urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
8. Po zakończeniu głosowania komisja mandatowo – skrutacyjna ustala wyniki głosowania.
9. Ustalając wyniki głosowania komisja mandatowo – skrutacyjna oblicza:
  - a) liczbę członków uprawnionych do głosowania w danej części Walnego Zgromadzenia,
  - b) liczbę kart wydanych do głosowania,
  - c) liczbę kart wyjętych z urny w tym liczbę kart ważnych wg ust. 5 i liczbę kart nieważnych o których mowa w ust. 6,
  - d) liczbę głosów z kart ważnych oddanych na poszczególnych kandydatów.

10. Z dokonanych czynności sporządza protokół, wymieniając w nim liczby o których mowa w ust. 9 a-d.
11. Karty do głosowania są zabezpieczone w kopercie, a w miejscu jej zamknięcia członkowie komisji składają własnoręczne podpisy.
12. Przewodniczący komisji informuje zebranych, zgodnie z protokołem o wynikach głosowania.
13. Protokół komisji mandatowo – skrutacyjnej wraz z zabezpieczonymi kartami do głosowania stanowią załączniki do protokołu obrad części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 34**

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo – skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanej części Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

### **§ 35**

1. Głosowanie w sprawach uchwał, objętych porządkiem obrad jest jawne.
2. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
3. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/4 liczby członków obecnych na części Walnego Zgromadzenia.
4. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą” a następnie „kto jest przeciw uchwale”.
5. Głosowanie tajne o którym mowa w ust. 3 odbywa się przy pomocy kart do głosowania ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą na karcie do głosowania wpisują wyraz „ZA” a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.

6. Komisja mandatowo – skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

### **§ 36**

1. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu: Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu, Referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz Przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

### **§ 37**

1. Poza kolejnością przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - a) przerwę w obradach,
  - b) ograniczenie czasu przemówień,
  - c) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
  - d) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
  - e) przeprowadzenie głosowania tajnego,
  - f) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzanie quorum, ponowne przeliczenie głosów, itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

### **§ 38**

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 41 § 1 ustawy prawo spółdzielcze.

### **§ 39**

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 40**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 3 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia stanowią podstawę do sporządzenia protokołu końcowego.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

### **§ 41**

1. Przed zamknięciem obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia Przewodniczący tej części Walnego, po podliczeniu przez komisję mandatowo – skrutacyjną głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia ogłasza wyniki głosowań przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu oraz stwierdza, które uchwały zostały podjęte a których nie przegłosowano.
2. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia były wybory, o których mowa w § 25 statutu, komisja mandatowo – skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia podlicza wyniki głosowania wszystkich części Walnego Zebrania.
3. Za wybrane uważa się te osoby, które uzyskały największą liczbę głosów.
4. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów uzyskało równą liczbę głosów co spowodowałoby przekroczenie liczby miejsc w Radzie Nadzorczej przewidzianej w § 45 ust. 1 statutu, wówczas ostatni mandat pozostaje nie obsadzony.

### **§ 42**

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. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.



### **§ 43**

1. 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.
2. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 1 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
3. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
4. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## **Rada Nadzorcza**

### **§ 44**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośredni stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczału w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia, a zastępca Przewodniczącego Rady otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia.

### **§ 45**

1. Rada Nadzorcza składa się z od 13 do 17 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

## *Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

2. Kadencja Rady trwa 3 lata. Mandat członka Rady Nadzorczej powstaje z dniem jego wyboru i trwa do Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jego wyboru . Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
3. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
4. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.

### **§ 46**

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej oraz osoby, które prowadzą działalność konkurencyjną w stosunku do Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące członkami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa, w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności.
5. W terminie 3 miesięcy Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

### **§ 47**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz podejmowanie uchwał o zmianie wysokości opłat, o których mowa w art.4 ustawy i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

## *Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu, jak również skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) ustalanie zasad podziału Walnego Zgromadzenia na poszczególne części ,
  - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 11) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej oraz ustalania opłat za używanie lokali,
  - 13) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 14) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 15) uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców,
  - 16) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego,
  - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, w przypadkach określonych w ustawie i statucie,
  - 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych,
  - 19) wybór i odwołanie członków Zarządu, nawiązywanie i rozwiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu, zgodnie z kodeksem pracy,
  - 20) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia kredytu lub pożyczki,
  - 21) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi wieczyste i inne dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 48**

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe i czasowe.

## *Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący, zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady.
3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.

### **§ 49**

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli została podjęta w obecności co najmniej 50% liczby członków Rady Nadzorczej wybranych na daną kadencję.
2. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał w sprawach należących do kompetencji Rady oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Zarząd**

### **§ 50**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
  - 3) przedkładanie Radzie do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
  - 5) zawieranie z członkami umów:
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o przeniesienie własności lokalu,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalenia proponowanego porządku obrad,
  - 7) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia sprawozdań Walnemu Zgromadzeniu,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
  - 10) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w statucie.

### **§ 51**

1. Zarząd składa się z dwóch osób, prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą

## *Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym czasie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

### **§ 52**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju.
2. Zarząd może udzielić pracownikowi Spółdzielni prokury na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

### **§ 53**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i prokurent.
2. Oświadczenie woli składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub prokurentowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **§ 54**

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§ 55**

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb zwoływania posiedzeń i obradowania, warunki podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określi regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

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

### **§ 56**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz podejmuje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności w tym organie.
5. W terminie 3 miesięcy Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

### **§ 57**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni, członkowie Zarządu, prokurent oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub prokurentem w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim w linii bocznej.

## **Tytuły prawne do lokali**

### **§ 58**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

### **§ 59**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w

statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni 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.
6. Do ochrony spółdzielczego prawa lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego 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.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

## **§ 60**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 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) inne postanowienia określone przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1. wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów

budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## **§ 61**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. 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 § 60 ust. 1 pkt 1 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## **§ 62**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jej osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.1, które miały, wspólnie z osobą o której mowa w art.10 ustawy zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu w postępowaniu nieprocesowym
6. 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, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.



7. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy.
8. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustalona zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy
9. W przypadku 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.

### **§ 63**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach określonych w ustawie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, 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 uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

### **§ 64**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 ustawy.

## **§ 65**

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

## **§ 66**

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

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

### **§ 67**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu 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 niezgodne z rzeczywistością jest nieważna.

### **§ 68**

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.

### **§ 69**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ustawy, 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, spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### **§ 70**

1. W wypadkach 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.

### **§ 71**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 70 ust. 2 statutu.

### **§ 72**

1. 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### **§ 73**

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### **3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym**

### **§ 74**

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### **4.Odrębna własność lokalu**

##### **§ 75**

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

##### **§ 76**

1. Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w § 75 statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

##### **§ 77**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 75 statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokal, gdy osoba, o której mowa w § 75 statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 75 ust. 1 pkt 1 i 5 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie

## *Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### **§ 78**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 75 ust. 1 statutu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność, w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 3 miesięcy od uzyskania 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 osobę, o której mowa w § 75 ust. 1 statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 79**

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

### **§ 80**

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

### **§ 81**

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.

### **§ 82**

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### **§ 83**

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego 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 sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **§ 84**

Przepisy § 75 - 83 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **5. Najem lokali**

### **§ 85**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom niebędącym członkami spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 86**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określane w umowie zawieranej przez zarząd Spółdzielni z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## **6. Zamiana lokali**

### **§ 87**

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

## **Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

### **1. Zasady ogólne**

#### **§ 88**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie.

#### **§ 89**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mogą być ustanowione prawa określone w § 88 statutu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np., wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być udostępniony na żądanie członka, z którym zawierana jest umowa o budowę lokali.

#### **§ 90**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 88 statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej

wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

### **§ 91**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

### **§ 92**

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek zobowiązany jest do pokrycia kosztów tego kredytu.

## **2. Wkłady mieszkaniowe**

### **§ 93**

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 95 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu ma sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### **§ 94**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## **3. Wkłady budowlane**

### **§ 95**

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości określonej w drodze przetargu.

## **4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

### **§ 96**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Wartość ta



## *Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

nie może być większa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

2. Z wartości rynkowej lokalu spółdzielnia potrąca przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
3. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal.
4. Z wartości rynkowej lokalu spółdzielnia potrąca kwoty zaległych opłat za mieszkanie i inne wierzytelności spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.
6. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### **§ 97**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem zgodnie z § 62 statutu występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającego na niego części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
4. Z wartości rynkowej lokalu spółdzielnia potrąca kwoty zaległych opłat za mieszkanie i inne wierzytelności spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu

## **Przekształcenie tytułów prawnych do lokali**

### **§ 98**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by spółdzielnia przeniosła na tego członka własność lokalu.

### **§ 99**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

## **§ 100**

Członek wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

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

## **§ 101**

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:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 60 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ustawy
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz opłaty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielczego własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

## **§ 102**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ustawy
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz opłaty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

#### **§ 103**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 ustawy.

#### **§ 104**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przez zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach tych członków spółdzielni albo osoby niebędące członkami spółdzielni, na rzecz których spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.

### **Gospodarka Spółdzielni**

#### **§ 105**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ona obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
4. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

**§ 106**

1. Spółdzielnia posiada następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy.
2. Spółdzielnia tworzy również następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 2) fundusz wkładów budowlanych,
  - 3) fundusz remontowy,
  - 4) inne fundusze tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

**§ 107**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorczą określa w miarę potrzeby w regulaminach zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

**§ 108**

1. 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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na fundusz zasobowy, pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

**§ 109**

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenie funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz remontowy,
  - 3) fundusz na działalność społeczną i oświatowo - kulturalną.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

**§ 110**

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy spółdzielni według następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz remontowy.

## **Inwestycje mieszkaniowe**

### **§ 111**

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji ( środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizacje obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

## **Używanie lokali i opłaty**

### **§ 112**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

### **§ 113**

1. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
2. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
3. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

**§ 114**

1. Decyzje o zmianie wysokości opłat podejmuje Rada Nadzorcza na podstawie planów gospodarczych, w zakresie wysokości zmian opłat i terminów ich wprowadzenia.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić wszystkie osoby, których one dotyczą, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zainteresowane w terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Członkowie spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

**§ 115**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 112 i § 113 statutu obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach stanowiących odrębną /wydzieloną/ nieruchomość.
3. Wysokość opłat, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin ustalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw wody wskazania urządzeń pomiarowych.
5. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

6. Do zobowiązań i długów spółdzielni z innych tytułów należy zaliczyć w szczególności: spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, odsetki ustawowe, umowne i od należności publiczno – prawnych.

### **§ 116**

1. Za opłaty o których mowa w § 112 oraz w § 113, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie w wysokości maksymalnej określonej w obwieszczeniu Ministra Sprawiedliwości wydanym na podstawie art. 481 §2<sup>4</sup> kodeksu cywilnego.
5. Członek, właściciel lokalu i najemca nie może potrącać swoich należności od spółdzielni z opłat za używanie lokali.

### **§ 117**

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

### **§ 118**

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 ustawy,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokal uchwała Rada Nadzorczą.

## **Garaze**

### **§ 119**

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je członkom i innym osobom:
  - 1) na podstawie umów o ustanowienie odrębnej własności prawa do garażu
  - 2) na podstawie umowy najmu.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni wkład budowlany bądź kaucję w zależności od tego, na jakich zasadach zamierza korzystać z garażu. Formę, wysokość i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

## **§ 120**

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego.
2. Dokonywanie zmian i przeróbek technicznych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Warunki korzystania z garażu, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem przed oddaniem garażu w użytkowanie. Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

## **Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu**

### **§ 121**

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni.
2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest dokonywane w ramach wkładu wnoszonego przez członków do spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu.
3. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty.
4. W przypadku zamiany lokali za pośrednictwem spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia powinno być dokonywane bezpośrednio między użytkownikami zwalnającymi i nabywającymi lokal.

## **Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

### **§ 122**

1. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorczą.



**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 123**

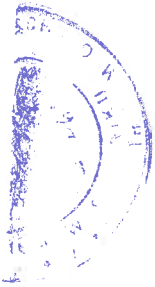
Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

**Sekretarz Walnego Zgromadzenia**

*Stwach*

**Przewodniczący Walnego Zgromadzenia**

*[Signature]*



Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie  
z siedzibą w Świdniku  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Stwierdza, że niniejszy odpis statutu jest zgodny  
z jego oryginałem zachowanym w aktach rejestrowych  
KRS VI Ns-Rej. KRS 12508/18/281 p.o.A.  
z dn. 08.10.2018. przewodniczący u.p. 2018  
Świdnik, dn. 2018. 10. 17 Paulina Herec  
Sekretarz

*[Signature]*  
stach

**SPIS TREŚCI**

Postanowienia ogólne .....	1
Członkowie, ich prawa i obowiązki .....	2
Członkowie Spółdzielni .....	2
Prawa i obowiązki członków .....	5
Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	7
Doręczenia .....	8
Organy Spółdzielni .....	8
Walne Zgromadzenie .....	8
Rada Nadzorcza .....	17
Zarząd .....	20
Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	22
Tytuły prawne do lokali .....	22
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	22
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .....	26
3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym .....	27
4. Odrębna własność lokalu .....	28
5. Najem lokali .....	30
6. Zamiana lokali .....	30
Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokali .....	31
1. Zasady ogólne .....	31
2. Wkłady mieszkaniowe .....	32
3. Wkłady budowlane .....	32
4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....	32
Przekształcenie tytułów prawnych do lokali .....	33
1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	34
2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu .....	34
3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego .....	35
Gospodarka Spółdzielni .....	35
Inwestycje mieszkaniowe .....	37
Używanie lokali i opłaty .....	37
Garaże .....	39
Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu .....	40
Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna .....	40
Przepisy przejściowe i końcowe .....	41