

**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZAKANIOWEJ SŁUPCY ZA ROK 2019**

**1. Informacje ogólne**

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrole nad jej działalnością. Podstawą prawną działania Rady Nadzorczej jest : ustawa „Prawo spółdzielcze”, "Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych" , Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy oraz "Regulamin Rady Nadzorczej"

W roku sprawozdawczym 2019 zakończyła się 3-letnia kadencja poprzedniej Rady Nadzorczej w następującym składzie:

1. Reszelewska Barbara	Przewodnicząca RN
2. Banaszak Marian	Zastępca Przewodniczącej RN
3. Julian Teodorczyk	Sekretarz RN
4. Jabłońska Halina	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Łukasiewicz Jadwiga	Z-ca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
6. Bereszyński Tadeusz	Członek Komisji Rewizyjnej
7. Piotrowska Ewa	Członek RN
8. Cicha Halina	Członek RN
9. Szafarczyk Henryk	Członek RN

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26 czerwca 2019 roku została wybrana nowa Rada, w składzie 9-cio osobowym na 3-letnią kadencję 2019-2022.

Rada ukonstytuowała się następująco:

1. Błonieński Piotr	Przewodniczący RN
2. Król Mariusz	Zastępca Przewodniczącego RN
3. Teodorczyk Julian	Sekretarz RN
4. Bereszyński Tadeusz	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Jabłońska Halina	Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
6. Maciejewska Marcelina	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
7. Banaszak Marian	Członek RN
8. Baryżewski Łukasz	Członek RN
9. Stencel Daniel	Członek RN

Członkowie Rady Nadzorczej pełnią dyżury w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach od 16-17 .

## **II. Zagadnienia będące przedmiotem pracy Rady Nadzorczej w roku 2019**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń plenarnych i podjęła 22 Uchwały .

Przedmiotem posiedzeń Rady były w szczególności następujące zagadnienia :

- przyjęcia planu gospodarczo- finansowego na 2019 rok ,
- podjęcie uchwały w sprawie zmian w „Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi, dostawy obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy” oraz przyjęcie tekstu jednolitego.
- przedstawienie wyników pełnej lustracji Spółdzielni za lata 2015 – 2017 przeprowadzonej w 2018 roku przez Związek Rewizyjny Spółdzielni i listu polustracyjnego,
- rozpatrzenie protokołu Komisji Rewizyjnej Nr 2/2018
- podjęcie uchwał w sprawie zmiany warunków wynagradzania Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu,
- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „ Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”
- podjęcie Uchwały dotyczącej rozliczenia nadwyżek energii cieplnej za 2012 r.,
- podjęcie Uchwały w sprawie wyrażenia opinii dotyczącej pełnomocnictwa dla Prezesa Zarządu do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą w Spółdzielni,
- podjęcie Uchwały w sprawie przeprowadzenia przez Komisję Rewizyjną badania sprawozdania finansowego za 2018 r.
- podjęcie Uchwały w sprawie wyrażenia opinii dotyczącej udzielenia pełnomocnictwa dla p. Marii Smarzyńskiej do reprezentowania Spółdzielni w sprawach składania oświadczeń woli za Spółdzielnie łącznie z Członkiem Zarządu,
- podjęcie Uchwały w sprawie zmian od dnia 01.06.2019 r. wysokości zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- rozpatrywanie materiałów na Walne Zgromadzenie,
- uchwała w sprawie ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej na lata 2019-2022,
- podjęcie Uchwały w sprawie zmiany „ Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokalu i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”.

- podjęcie Uchwały w sprawie zmiany planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2019r.,
- analizowanie wyniku finansowego Spółdzielni za poszczególne miesiące 2019 r. w porównaniu do roku 2018 oraz zaległości z tytułu opłat czynszowych,
- bieżące rozpatrywanie skarg i wniosków mieszkańców.

Ocena pracy Zarządu była i jest realizowana na każdym kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej, na każdym posiedzeniu Zarząd składał informacje z bieżącej działalności oraz przedkładał wynik finansowy na działalności dotyczącej gospodarki mieszkaniowej i opodatkowanej, oraz wynik na gospodarce ciepłej .

Rada Nadzorcza szczególną uwagę zwracała na działania Zarządu w zakresie zarządzania mieniem Spółdzielni, które miały wpływ na koszty zależne od Spółdzielni ustalone w opłacie eksploatacyjnej. **Podkreślić należy, że stawka opłaty eksploatacyjnej w naszej Spółdzielni wynosi 1,80 zł/m<sup>2</sup> i pozostaje na niezmiennym poziomie od 2012 roku,** pomimo wzrostu na rynku cen materiałów, usług itp.

W wyniku prowadzonych działań windykacyjnych zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne na koniec 2019 roku zmniejszyło się o około 74 tys. zł. tj. o około 15% w porównaniu do 2018 r. Należy podkreślić, że poziom zadłużenia w wysokości niewiele ponad 3,5% (zaległości za lokale mieszkalne/przychody ze sprzedaży na działalności mieszkaniowej) jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych w kraju.

Zarząd czyni starania aby uzyskać mieszkanie socjalne od Miasta Słupcy. Mieszkanie to umożliwi sukcesywne eksmitowanie lokatorów z wyrokami eksmisyjnymi i organizowanie przetargów w celu sprzedaży mieszkań lokatorskich oraz ustanawianie odrębnej własności.

### III . Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019 i ocena stanu finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019 zostało sprawdzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej co jest zgodne z Art. 64 ust.1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U. 2013 r. poz.330 ze zm.). W ocenie Komisji Rewizyjnej Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone pod względem formalnym i rachunkowym zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, zawiera wszystkie wymagane informacje i nie budzi żadnych zastrzeżeń .

Rada Nadzorcza rozpatrzyła i przyjęła Protokół Komisji Rewizyjnej Nr 1 z dnia 15.09.2020 r. w sprawie sprawdzenia Sprawozdania Finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy za rok 2019 obejmującego:



- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans wykazujący sumy bilansowe w kwocie **16 581 703,12 zł.**,
- rachunek zysków i strat wykazujący **zysk netto** na działalności gospodarczej w wysokości **231 350,17 zł.** i skumulowany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie **434 867,90 zł.** , oraz
- informację dodatkową .

Komisja Rewizyjna na podstawie danych sprawozdawczych pozytywnie oceniła wyniki działalności Spółdzielni ponieważ :

1. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) na dzień 31.12.2019 r. istnieje skumulowana nadwyżka przychodów nad kosztami.
2. Fundusz remontowy wykazuje wolne środki do wykorzystania w przyszłym okresie.
3. Zgromadzone środki na rachunkach bankowych gwarantują bieżące regulowanie zobowiązań.
4. Na przestrzeni ostatnich lat następuje systematyczny spadek należności przeterminowanych.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu Sprawozdania z działalności Zarządu i Sprawozdania finansowego oceniła, że Zarząd racjonalnie gospodarował majątkiem Spółdzielni w roku 2019, jak również stan finansowy Spółdzielni jest dobry i nie ma zagrożenia w kontynuowaniu działalności .

Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o :

- zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu za rok 2019,
- zatwierdzenie Sprawozdania finansowego za rok 2019,
- zatwierdzenie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2019 na fundusz remontowy ,
- przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 rok,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu .

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 28.09.2020 . Uchwała Nr 7/2020.



Protokół nr 1/2020 Komisji Rewizyjnej z dnia 15 września 2020 r. stanowi załącznik do niniejszego Sprawozdania .

Przewodniczący RN

  
.....

Zastępca Przewodniczącego RN

  
.....

Sekretarz RN

  
.....

Słupca, dnia 28-09..... 2020 r.

# PROTOKÓŁ Nr 1/2020

## Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy za rok 2019

Skład Komisji:

Tadeusz Bereszyński – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  
Halina Jabłońska – Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej  
Marcelina Maciejewska – Sekretarz Komisji Rewizyjnej

Dane bilansowe za rok 2018:

1. Przychody	10.809.404,01
2. Suma bilansowa	16.861.824,92
3. Średnie zatrudnienie	19,8 etatu

Wobec powyższego sprawozdanie finansowe za rok 2019 nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, zgodnie z Art. 64 ustawy o rachunkowości.  
Sprawdzenie sprawozdania przeprowadzono w sposób uproszczony w dniu 18.06.2020 r.

### **I. Zakres sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych**

1. Prawdliwość zamknięcia ksiąg.
2. Prawdliwość opracowania sprawozdania.
3. Zgodność urządzeń ewidencji analitycznej z syntetyczną.
4. Realność sald składników majątku trwałego i obrotowego.
5. Rozliczenie wyniku.
6. Prawdliwość ewidencji zmian i wykorzystania funduszy.

### **II. Przedmiot sprawdzenia bilansu**

- sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2019 r.
- zestawienie obrotów i sald syntetycznych,
- urządzenia analityczne

1. ewidencja środków trwałych i amortyzacji,
2. zestawienie sald analitycznych kont zespołu „2”,
3. ewidencja naliczenia i wykorzystania funduszu remontowego.

### **III. Ustalenia**

1. Sprawozdanie za rok ubiegły (2018) zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 3/2019 w dniu 26.06.2019 r. i w terminie, zgodnie z przepisami w tym zakresie, złożone we właściwym rejestrze sądowym
2. Księgi rachunkowe za rok ubiegły zostały zamknięte pod datą 31.12.2018 r.
3. Sporządzone sprawozdanie obejmuje:
  - wprowadzenie,
  - bilans,
  - rachunek zysków i strat,
  - informację dodatkową.
4. Konta analityczne do kont zespołu „0”, „2” i „8” są zgodne z kontami syntetycznymi

### **IV. Weryfikacja sald aktywów i pasywów bilansu**

<b>AKTYWA - majątek trwały Gr. A.,</b>	<b>10.451.062,27</b>
w tym:	
1. Środki trwałe netto	10.308.264,63
2. Inwestycje rozpoczęte	133.277,98
3. Należności długoterminowe	9.519,66
<b>AKTYWA - majątek obrotowy Gr. B</b>	<b>6.130.640,85</b>
w tym:	
1. Należności z tyt. dostaw	274.390,84
2. Inne należności	3.303,93
3. Środki pieniężne, w tym:	5.813.479,58
- rachunki bankowe	5.795.261,07
- kasa	18.218,51
4. Rozliczenie międzyokresowe	39.466,50
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>16.581.703,12</b>



## Realność sald

### Środki trwale

**Wartość początkowa na 01.01.2019 r.** **22.805.184,86**

Nabycia w roku obrotowym 71.367,00

w tym:

- plac zabaw Niep.12,13,13A 36.653,65

- chodnik przy Niepodległości 19 17.886,18

- maszyny, aparaty i urządzenia 16.827,17

Likwidacja w roku obrotowym 471.763,67

w tym:

- wyodrębnione lokale mieszkalne 396.739,41

- serwer + oprogramowanie 34.015,76

- zużyte narzędzia i urządzenia 25.310,82

- sprzęt elektroniczny (100% umorzony) 15.470,15

- wyodrębniony grunt 227,53

**Stan środków trwałych wg wartości początkowej na 31.12.2019 r.** **22.404.787,39**

**Umorzenie na 01.01.20189r** **11.812.721,27**

- umorzenie za rok bieżący 548.819,85

- umorzenie środków likwidowanych 265.018,36

**Stan umorzenia na 31.12.2019 r.** **12.096.522,76**

Wartość środków trwałych netto na 31.12.2019 r. 10.308.264,63

Umorzenie za rok bieżący gruntów i budynków mieszkalnych w kwocie 294.768,78 odniesiono prawidłowo na zmniejszenie funduszu zasobów mieszkaniowych oraz w kwocie 254.051,07 w koszty w formie amortyzacji.

Wartość netto wyodrębnionych lokali mieszkalnych odniesiono prawidłowo w kwocie 206.090,99 na zmniejszenie funduszy własnych oraz w kwocie 426,79 w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, jako równowartość netto środków likwidowanych nie w pełni umorzonych na dzień likwidacji.

**Zmiany w inwestycjach rozpoczętych za rok obrotowy przedstawiają się następująco :**

Stan na 01.01.2019 121.156,24

- zwiększenia 48.775,39

- zmniejszenia	<u>36.653,65</u>
Stan na 31.12.2019	133.277,98

Nakłady na inwestycje rozpoczęte w kwocie 133.277,98 dotyczą 4 inwestycji rozpoczętych w roku 2018, których zakończenie przewiduje się w roku 2020.

Należności długoterminowe wykazane w bilansie w kwocie 9.519,66 dotyczą kredytów mieszkaniowych wieloletnich, spłacanych w ratach miesięcznych.,

**Należności krótkoterminowe** **277.694,77**

z tego:

- z tyt. dostaw i usług	7.033,31,
- za lokale mieszkalne	397.048,00
- z tyt. czynszów za lokale użytkowe	27.426,43
- do rozliczenia przy wyodrębnieniu lokali	8.320,00
- z tyt. nieopłaconych wkładów	<u>3.303,93</u>
RAZEM	443.131,67
Odpisy aktualizujące	<u>- 165.436,90</u>
Wartość bilansowa	277.694,77

Z ogólnej kwoty należności brutto, na należności przeterminowane przypada kwota 409.180,44 zł

Struktura czasowa należności z tyt. czynszów za lokale mieszkalne w odniesieniu do wymaganego miesięcznego wymiaru przedstawia się następująco:

	Ogółem	w tym w miesiącach				
		Poniżej miesiąca	od 2- 3	od 3-6	od 6-12	powyżej 12
Należność brutto	<b>397.048,00</b>	89.063,45	82.496,19	30.778,15	43.596,77	151.113,44
Odpis aktualizujący	165.436,90	0	0	5.710,36	25.230,17	134.496,37
<b>Wartość bilansowa</b>	<b>231.611,10</b>	<b>89.063,45</b>	<b>82.496,19</b>	<b>25.067,79</b>	<b>18.366,60</b>	<b>16.617,07</b>

Odpisem aktualizującym objęto należności od 30 dłużników potwierdzone prawomocnymi orzeczeniami sądowymi.

W ciągu roku obrotowego stan odpisów, w stosunku do stanu na 01.01.2019 r. zmniejszył się o kwotę 60.440,15 i wynika z:

- rozwiązania (korekta) z uwagi na spłaty zadłużeń	- 95.618,20
- utworzenia 3 nowych odpisów	+35.178,05

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych potwierdzają wyciągi bankowe. Znajdujące się w kasie potwierdza protokół z inwentaryzacji z natury sporządzony na 31.12.2019 r.

Rozliczenia międzyokresowe wykazane w bilansie dotyczą:

- rozliczeń kosztów w czasie	- 36.602,20
(polisy ubezpieczeniowe, energia elektryczna)	
- rozliczenia podatkowe (VAT)	- 2.864,30

## **PASYWA**

<b>Fundusze Gr. A,</b>	<b>14.025.887,16</b>
Z tego przypada na:	
Fundusze podstawowe	4.622.639,63
Fundusze zapasowe	9.171.897,36
Zysk za rok 2019	231.350,17
<b>Zobowiązania Gr. B</b>	<b>2.555.815,96</b>
w tym:	
- zobowiązania krótkoterminowe	1.481.642,77
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	1.074.173,19
<b>PASYWA – ogółem</b>	<b>16.581.703,12</b>



## Realność sald

**Stan funduszy własnych** w roku 2019 uległ obniżeniu w stosunku do ubiegłego roku o kwotę 480.725,21 zł., na co składa się:

- wartość netto wyodrębnionych lokali mieszkalnych z zasobów spółdzielczych	- 206.090,99
- umorzenie lokali mieszkalnych za rok bieżący	- 237.099,92
- umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	- 57.668,86
- przeznaczenie zysku za rok ubiegły na fundusz remontowy	- 211.215,61
- wygospodarowany zysk za rok bilansowy (bieżący) z działalności własnej	+231.350,17

Zarejestrowane zmiany aktywów netto (funduszy) zgodne są z przepisami ustawowymi obowiązującymi w tym zakresie.

W roku bieżącym wyłączono z aktywów Spółdzielni 15 lokali mieszkalnych w odrębną własność zlokalizowanych na:

- Osiedlu Niepodległości – 8 szt.
- Osiedlu Kilińskiego – 6 szt.
- Osiedlu Tysiąclecia - 1 szt.

## **Zobowiązania krótkoterminowe**

**1.481.642,77**

w tym zobowiązania z tyt.:

- zakupu dostaw i usług	930.908,28
- nadpłaconych czynszów	300.076,91
- rozliczeń VAT	4.020,00
- podatku dochodowego	4.389,00
- składek ZUS	33.259,00
- kaucje na lokale użytkowe	43.500,44
- niewykorzystany fundusz remontowy	165.428,38
- pozostałe rozliczenia	60,76

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług stanowią zobowiązania krótkoterminowe i podlegają bieżącej zapłacie. Główne pozycje to:

- zobowiązania z tytułu zakupu wody	102.951,69
- zobowiązania z tytułu zakupu energii cieplnej	589.183,73
- zobowiązania z tytułu prac remontowych	176.098,00

Nadpłacone czynsze rozliczane są systematycznie w trakcie wnoszonych opłat miesięcznych.

Zobowiązania o charakterze podatkowym zgodne są ze złożonymi deklaracjami za m-c XII.  
Wpłacone kaucje przez wynajmujących lokale użytkowe podlegają rozliczeniu z chwilą rozwiązywania umów najmu.

Zobowiązań przeterminowanych nie stwierdzono.

### **Fundusz remontowy**

Stan na 01.01.2019	188.529,84
- zysk za rok ubiegły	211.215,61
- odpis za rok bieżący	1.315.339,68
1. Fundusz do dyspozycji w roku 2019	1.715.085,13
2. Wydatki z funduszu w roku 2019	1.549.656,75
z tego przypada na:	
a/ prace termomodernizacyjne oraz montaż zaworów	1.525.853,78, w tym:
„Osiedle Niepodległości”	1.439.778,77
„ Ulica Orzeszkowej”	21.945,17
„Osiedle Kilińskiego”	64.129,84
b/ wymianę okien	23.802,97
Fundusz pozostający do dyspozycji na koniec roku bieżącego	165.428,38

Prawidłowo wykazany w pasywach bilansu.

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

**1.074.173,19**

w tym:

- nadpłaty za centralne ogrzewanie	632.691,21
- skumulowana nadwyżka przychodów nad kosztami – GZM	434.867,90
- niewykorzystana dotacja	6.614,08

Nadpłaty za CO pochodzą z roku 2019 i podlegają zwrotowi w roku 2020.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi składa się z:

- skumulowanych wyników netto z lat ubiegłych - (nadwyżka przychodów) +	451.814,76
- ujemnego wyniku na GZM za rok bieżący (nadwyżka kosztów)	- 16.946,86
<b>Kwota do wykorzystania w latach następnych.</b>	<b>434.867,90</b>

## V. Rachunek zysków i strat

### 1. Koszty operacyjne

Koszty za rok 2019 podstawowej działalności operacyjnej ukształtowały się na poziomie i w sposób następujący:

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota w zł	Struktura w %
	Amortyzacja	254.051,07	2,3
	Energi ciepła	5.063.994,78	46,6
	Energia elektryczna	78.443,88	0,7
	Woda	1.255.652,19	11,6
	Materiały	221.817,25	2,0
	Bieżące remonty i konserwacje	428.624,96	4,0
	Wywóz odpadów	549.664,64	5,1
	Usługi stałe (hydraulik, elektryk, prace budowlane)	203.939,08	1,9
	Pozostałe usługi – różne	64.138,25	0,6
	Podatki o charakterze kosztowym	183.368,90	1,7
	Wynagrodzenia	953.826,87	8,8
	Składki ZUS i świadczenia rzeczowe dla pracowników	210.591,02	1,9
	Odpisy na fundusz remontowy	1.315.339,68	12,1
	Ubezpieczenia majątkowe	68.510,00	0,6
	Pozostałe - różne	13.021,18	0,1
<b>I</b>	<b>Ogółem wydatkowanie w 2019</b>	<b>10.864.983,75</b>	<b>100,0</b>
II	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	2.876,00	
<b>III</b>	<b>Ogółem koszty działalności za rok obrotowy</b>	<b>10.867.859,75</b>	
	z tego:		
1.	Koszty o charakterze bezpośrednim:		
	- GZM eksploatacja	1.848.532,97	17,0
	- GZM energia ciepła	4.955.301,14	45,5
	- GZM zimna woda + ścieki	1.250.888,95	11,5



	- GZM wywóz odpadów	535.944,64	4,9
	- lokale użytkowe	266.251,27	2,6
2.	Koszty o charakterze pośrednim:		
	-zaplecze	730.554,70	6,7
	- nieruchomość wspólna	500.324,37	4,6
	- zarząd	780.061,71	7,2
<b>IV</b>	<b>Ogółem w układzie kalkulacyjnym</b>	<b>10.867.859,75</b>	<b>100,0</b>

Koszty pośrednie rozlicza się na GZM i działalność własną (lokale użytkowe) wg kluczy podziałowych dla jednostki przyjętych w polityce rachunkowości.

W wyniku ich rozliczenia koszty w układzie kalkulacyjnym ukształtowały się w sposób następujący:

Koszty działalności GZM – 10.541.992,12

Koszty lokali użytkowych – 325.867,63

i zostały prawidłowo ujęte w rachunku zysków i strat.

## 2. Przychody operacyjne

L.p.	Rodzaj przychodów	Kwota w zł.
I	<b>GZM, w tym:</b>	10.409.150,56
	1. Opłaty eksploatacyjne	3.676.894,77
	2. CO +CW	4.955.301,14
	3. . Woda +ścieki	1.230.278,36
	4. Wywóz odpadów	546.676,29
II	<b>Lokale użytkowe</b>	552.973,91
<b>III</b>	<b>Ogółem I + II</b>	<b>10.962.124,47</b>

Kwota przychodów została prawidłowo wykazana w rachunku zysków i strat.

### 3. Pozostałe koszty i przychody jednostki

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota w zł
	<b>Koszty:</b>	
	- finansowe	0,09
	- pozostałe operacyjne	4.034,73
<b>I</b>	<b>Ogółem koszty</b>	<b>4.034,82</b>
	z tego dotyczy:	
	- GZM	4.017,82
	- Lokale użytkowe	17,00
	<b>Przychody:</b>	
	- finansowe	104.348,71
	- pozostałe operacyjne	74.091,70
<b>II</b>	<b>Ogółem przychody</b>	<b>178.440,41</b>
	z tego dotyczy:	
	- GZM	119.912,52
	- Lokale użytkowe	58.527,89

### 4. Wynik jednostki za rok obrotowy

Treść	Przychody	Koszty	Wynik
<b>GZM</b>			
Działalność operacyjna	10.409.150,56	10.541.992,12	
Pozostała działalność	119.912,52	4.017,82	
<b>I razem GZM</b>	<b>10.529.063,08</b>	<b>10.546.009,94</b>	<b>- 16.946,86</b>
<b>LOKALE UŻYTKOWE</b>			
Działalność operacyjna	552.973,91	325.867,63	
Pozostała działalność	58.527,89	17,00	
<b>II Razem – lokale użytkowe</b>	<b>611.501,80</b>	<b>325.884,63</b>	<b>285.617,17</b>
<b>III Ogółem I + II</b>			<b>268.670,31</b>
IV Podatek dochodowy			54.267,00

Przychody i koszty bilansowe nie wykazywały różnic dla celów podatkowych.

Ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 16.946,86 pod datą 31.12.2019r. przeniesiono na konto rozliczeń międzyokresowych „647”.

Wynik na działalności własnej (lokale użytkowe) po opodatkowaniu w kwocie netto 231.350,17 wykazano w rachunku wyników oraz w pasywach bilansu.

W rachunku narastającym wynik netto Spółdzielni z całokształtu działalności wynosi 666.218,07 na co składa się:

- zysk netto za rok bieżący na lokalach użytkowych	231.350,17
- skumulowana na 31.12.2019 nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	434.867,90

Powyższy wynik netto podlega wykorzystaniu w latach następnych.

## **VI. Ocena stanu finansowego.**

Na podstawie danych sprawozdawczych działalność Zarządu Spółdzielni należy uznać za pozytywną gdyż:

1. Mimo niewielkiego ujemnego wyniku na GZM za bieżący rok obrotowy nie występuje konieczność podwyżki stawki eksploatacyjnej w następnym okresie. W księgach rachunkowych znajduje się skumulowana nadwyżka z lat ubiegłych, która gwarantuje zrównoważenie w latach następnych przychodów z kosztami. Podkreślenia wymaga fakt, że mimo ciągłego wzrostu na rynku cen towarów i usług, podejmowane działania Zarządu pozwoliły na utrzymanie stawki eksploatacyjnej na niezmiennym poziomie od wielu lat.
2. Zgromadzone środki na rachunkach bankowych gwarantują bieżące regulowanie zobowiązań oraz pozwalają na możliwość inwestowania w latach następnych.
3. Fundusz remontowy wykazuje wolne środki do wykorzystania w przyszłym okresie.
4. Na przestrzeni ostatnich lat, w wyniku podejmowanych intensywnych działań windykacyjnych następuje systematyczny spadek należności przeterminowanych.
5. W wyniku podejmowanych działań inwestycyjnych i prac termomodernizacyjnych następuje ilościowy spadek zużycia nabywanego ciepła. W wyniku tego pomimo dużej podwyżki ceny zastosowanej przez dostawcę energii, udało się utrzymać stawkę za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę na nieznacznie zmienionym poziomie.

## VII. Wniosek Komisji Rewizyjnej

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, zawiera wszystkie wymagane informacje i wg opinii Komisji nie budzi żadnych zastrzeżeń.

Komisja wnioskuję o przyjęcie sprawozdania przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i przedłożenie go do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół zawiera 12 stron ponumerowanych.

Słupca, dnia 15.09.2020 r.

Komisja Rewizyjna w składzie

1. ..... *Bernuśki* .....
2. ..... *Julian* .....
3. ..... *Maciejewska* .....

Otrzymują: Rada Nadzorcza

Zarząd Spółdzielni



**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZAKANIOWEJ SŁUPCY ZA ROK 2020**

**1. Informacje ogólne**

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrole nad jej działalnością. Podstawą prawną działania Rady Nadzorczej jest : ustawa „Prawo spółdzielcze”, "Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych" , Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy oraz "Regulamin Rady Nadzorczej"

W roku sprawozdawczym 2020 Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Błoniewski Piotr      | Przewodniczący RN                        |
| 2. Król Mariusz          | Zastępca Przewodniczącego RN             |
| 3. Teodorczyk Julian     | Sekretarz RN                             |
| 4. Bereszyński Tadeusz   | Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej        |
| 5. Jabłońska Halina      | Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej |
| 6. Maciejewska Marcelina | Sekretarz Komisji Rewizyjnej             |
| 7. Banaszak Marian       | Członek RN                               |
| 8. Baryżewski Łukasz     | Członek RN                               |
| 9. Stencel Daniel        | Członek RN                               |

W 2020 r. Członkowie Rady Nadzorczej nie pełnili dyżurów w siedzibie Spółdzielni w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach od 16-17 w związku z pandemią koronawirusa.

**I. Zagadnienia będące przedmiotem pracy Rady Nadzorczej w roku 2020**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń plenarnych i podjęła 17 Uchwały.

Przedmiotem posiedzeń Rady były w szczególności następujące zagadnienia :

- przyjęcia planu gospodarczo- finansowego na 2020 rok ,

- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu wynajmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”.
- podjęcie uchwały w sprawie przeprowadzenia przez Komisję Rewizyjną kontroli sprawozdania finansowego za 2019 r.
- rozpatrzenie protokołu Komisji Rewizyjnej Nr 1/2020.
- przyjęcie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2019 oraz sprawozdania finansowego za rok 2019 wraz z propozycją podziału nadwyżki bilansowej
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 rok i przedłożenie do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
- podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii uznaniowej dla Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu,
- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu wnoszenia i rozliczania wkładów na lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy,
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”.
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”. od dnia 01.06.2019 r. wysokości zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków za pośrednictwem Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”.
- rozpatrywanie materiałów na Walne Zgromadzenie,
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”.
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”.
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”.
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2020 r.,

- analizowanie wyniku finansowego Spółdzielni za poszczególne miesiące 2020 r. w porównaniu do roku 2019 oraz zaległości z tytułu opłat czynszowych,
- bieżące rozpatrywanie skarg i wniosków mieszkańców.

Ocena pracy Zarządu była i jest realizowana na każdym kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej, na każdym posiedzeniu Zarząd składał informacje z bieżącej działalności oraz przedkładał wynik finansowy na działalności dotyczącej gospodarki mieszkaniowej i opodatkowanej, oraz wynik na gospodarce cieplnej .

Rada Nadzorcza szczególną uwagę zwracała na działania Zarządu w zakresie zarządzania mieniem Spółdzielni, które miały wpływ na koszty zależne od Spółdzielni ustalone w opłacie eksploatacyjnej. W wyniku tych działań stawka opłaty eksploatacyjnej w naszej Spółdzielni wynosi 1,80 zł/m<sup>2</sup> i pozostaje na niezmiennym poziomie od 2012 roku, pomimo wzrostu na rynku cen materiałów, usług itp.

W wyniku prowadzonych działań windykacyjnych zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne na koniec 2020 roku w zasadzie ukształtowały się na podobnym poziomie do roku 2019. Należy podkreślić, że poziom zadłużenia w wysokości około 4% (zaległości za lokale mieszkalne/przychody ze sprzedaży na działalności mieszkaniowej) jest w naszej ocenie na poziomie zadowalającym i niższym od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych w kraju.

Zarząd czyni starania aby uzyskać mieszkanie socjalne od Miasta Słupcy. Mieszkanie to umożliwi sukcesywne eksmitowanie lokatorów z wyrokami eksmisyjnymi i organizowanie przetargów w celu sprzedaży mieszkań lokatorskich oraz ustanawianie odrębnej własności.

### **III . Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2020 i ocena stanu finansowego**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2020 zostało sprawdzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej co jest zgodne z Art. 64 ust.1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U. 2013 r. poz.330 ze zm.). W ocenie Komisji Rewizyjnej Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone pod względem formalnym i rachunkowym zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, zawiera wszystkie wymagane informacje i nie budzi żadnych zastrzeżeń .

Rada Nadzorcza rozpatrzyła i przyjęła Protokół Komisji Rewizyjnej Nr 1 z dnia 22.09.2021 r. w sprawie sprawdzenia Sprawozdania Finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy za rok 2020 obejmującego:

- wprowadzenie do sprawozdania,



- bilans wykazujący sumy bilansowe w kwocie **16 581 703,12 zł.**,
- rachunek zysków i strat wykazujący **zysk netto** na działalności gospodarczej w wysokości **403 857,33 zł.** i skumulowany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie **269 630,63 zł.** , oraz
- informację dodatkową .

Komisja Rewizyjna na podstawie danych sprawozdawczych ustaliła co poniżej:

1. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) na dzień 31.12.2020 r. istnieje skumulowana nadwyżka przychodów nad kosztami.
2. Fundusz remontowy wykazuje wolne środki do wykorzystania w przyszłym okresie.
3. Zgromadzone środki na rachunkach bankowych gwarantują bieżące regulowanie zobowiązań.
4. Na przestrzeni ostatnich lat wysokość należności przeterminowanych utrzymuje się na niskim poziomie.
5. W roku 2020 zostały ukończone inwestycje termomodernizacyjne budynków, które miały istotny wpływ na poziom zużycia ciepła. Zarząd podejmuje dalsze działania wpływające na poprawę estetyki i efektywności cieplnej obiektów.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu Sprawozdania z działalności Zarządu i Sprawozdania finansowego oceniła, że Zarząd racjonalnie gospodarował majątkiem Spółdzielni w roku 2020, jak również stan finansowy Spółdzielni jest dobry i nie ma zagrożenia w kontynuowaniu działalności. .

Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o :

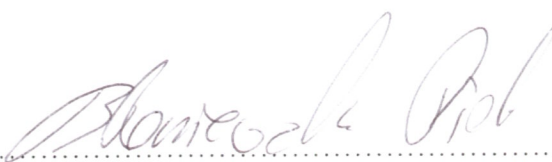
- zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu za rok 2020,
- zatwierdzenie Sprawozdania finansowego za rok 2020,
- zatwierdzenie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2020 na fundusz remontowy ,
- przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020 rok,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu .

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 27.09.2021 , Uchwała Nr 6/2021.



Protokół nr 1/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 22 września 2021 r. stanowi załącznik do niniejszego Sprawozdania .


Przewodniczący RN

  
.....

Zastępca Przewodniczącego RN

  
.....

Sekretarz RN

  
.....

Słupca, dnia 07.10.2021 r.

# PROTOKÓŁ Nr 1/2021

## Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy za rok 2020

Skład Komisji:

Tadeusz Bereszyński – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  
Marcelina Maciejewska – Sekretarz Komisji Rewizyjnej

Dane bilansowe za rok 2019:

1. Przychody	11.140.564,88
2. Suma bilansowa	19.130.321,74
3. Średnie zatrudnienie	20,9 etatu

Wobec powyższego sprawozdanie finansowe za rok 2020 nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, zgodnie z Art. 64 ustawy o rachunkowości.

Sprawdzenie sprawozdania przeprowadzono w sposób uproszczony w dniach od 07 września do 22 września 2021r.

### **I. Zakres sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych**

1. Prawdliwość zamknięcia ksiąg.
2. Prawdliwość opracowania sprawozdania.
3. Zgodność urządzeń ewidencji analitycznej z syntetyczną.
4. Realność sald składników majątku trwałego i obrotowego.
5. Rozliczenie wyniku.
6. Prawdliwość ewidencji zmian i wykorzystania funduszy.

### **II. Przedmiot sprawdzenia bilansu**

- sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2020 r.
- zestawienie obrotów i sald syntetycznych,
- urządzenia analityczne

1. ewidencja środków trwałych i amortyzacji,
2. zestawienie sald analitycznych kont zespołu „2”,
3. ewidencja naliczenia i wykorzystania funduszu remontowego.

### **III. Ustalenia**

1. Sprawozdanie za rok ubiegły (2019) nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w związku ze stanem epidemicznym związanym z SARS-CoV-2 (zgodnie z obowiązującymi regulacjami Walne Zgromadzenie członków w spółdzielniach mogą odbyć się w terminie 6 tygodni od ustania stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego) ale w terminie, zgodnie z przepisami w tym zakresie, złożone we właściwym rejestrze sądowym
2. Księgi rachunkowe za rok ubiegły zostały zamknięte pod datą 31.12.2019 r.
3. Sporządzone sprawozdanie obejmuje:
  - wprowadzenie,
  - bilans,
  - rachunek zysków i strat,
  - informację dodatkową.
4. Konta analityczne do kont zespołu „0”, „2” i „8” są zgodne z kontami syntetycznymi.

### **IV. Weryfikacja sald aktywów i pasywów bilansu**

<b>AKTYWA - majątek trwały Gr. A.,</b>	<b>10.240.722,44</b>
w tym:	
1. Środki trwałe netto	10.233.714,31
2. Należności długoterminowe	7.008,13
<b>AKTYWA - majątek obrotowy Gr. B</b>	<b>8.799.370,07</b>
w tym:	
1. Należności z tyt. dostaw	308.782,53
2. Należności z tyt. podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	158,94
3. Inne należności	3.303,93
4. Środki pieniężne, w tym:	5.797.414,45
- rachunki bankowe	5.797.414,45

5. Rozliczenie międzyokresowe, w tym	2.693.173,09
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	288.422,90
- ujemne saldo funduszu remontowego	2.350.176,32
- inne	54.573,87
<b>AKTYWA OGÓLEM</b>	<b>19.040.092,51</b>

### Realność sald

#### Środki trwałe

**Wartość początkowa na 01.01.2020 r.** **22.404.787,39**

Nabycia w roku obrotowym 529.641,26

w tym:

- place zabaw Niep.7,8,14,15,16,10,11, Orzeszkowej 5,

Kilińskiego 1, Pułaskiego 2 157.020,65

- Kort przy ul. Kilińskiego 216.487,01

- ogniwa fotowoltaiczne 78.000,00

- serwer 28.599,84

- traktorek SIMPLICITI 22.900,00

- samochód KIA 19.000,00

- maszyny, aparaty i urządzenia 7.633,76

Likwidacja w roku obrotowym 169.397,98

w tym:

- wyodrębnione lokale mieszkalne 151.449,61

- sprzęt elektroniczny (100% umorzony) 5.950,22

- wyodrębniony grunt 185,86

- grunt nieodpłatnie przekazany do UM Słupca 11.812,29

**Stan środków trwałych wg wartości początkowej na 31.12.2020 r.** **22.765.030,67**

**Umorzenie na 01.01.2020r** **12.096.522,76**

- umorzenie za rok bieżący 531.297,10

- umorzenie środków likwidowanych 96.503,50

**Stan umorzenia na 31.12.2020 r.** **12.531.316,36**

Wartość środków trwałych netto na 31.12.2020 r. 10.233.714,31



Umorzenie za rok bieżący gruntów i budynków mieszkalnych w kwocie 288.689,96 odniesiono prawidłowo na zmniejszenie funduszu zasobów mieszkaniowych oraz w kwocie 242.607,14 w koszty w formie amortyzacji.

Wartość netto wyodrębnionych lokali mieszkalnych odniesiono prawidłowo w kwocie 71.527,39 na zmniejszenie funduszy własnych.

Zmiany w inwestycjach rozpoczętych za rok obrotowy przedstawiają się następująco :

Stan na 01.01.2020	133.277,98
- zwiększenia	311.829,52
- zmniejszenia	<u>445.107,50</u>
Stan na 31.12.2020	0,00

Zgodnie z planem wszystkie inwestycje rozpoczęte w roku 2020 i latach poprzednich zostały zakończone do 31.12.2020 r.

Należności długoterminowe wykazane w bilansie w kwocie 7.008,13 dotyczą kredytów mieszkaniowych wieloletnich, spłacanych w ratach miesięcznych..

<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>308.782,53</b>
z tego:	
- za lokale mieszkalne	425.468,02
- z tyt. czynszów za lokale użytkowe	27.474,58
- z tyt. podatków, ubezpieczeń i innych	158,94
- z tyt. nieopłaconych wkładów	<u>3.303,93</u>
RAZEM	456.405,47
Odpisy aktualizujące	<u>- 147.622,94</u>
Wartość bilansowa	308.782,53

Z ogólnej kwoty należności brutto, na należności przeterminowane przypada kwota 206.696,26 zł

Struktura czasowa należności przedstawia się następująco:

	Ogółem	w tym w miesiącach				
		Poniżej miesiąca	od 2- 3	od 3-6	od 6-12	powyżej 12
Należność brutto	<b>456.405,47</b>	102.086,27	106.194,80	46.137,34	32.226,50	169.760,56
Odpis aktualizujący	147.622,94	0	0	22.476,44	13.619,98	111.526,52
<b>Wartość bilansowa</b>	<b>308.782,53</b>	<b>102.086,27</b>	<b>106.194,80</b>	<b>23.660,90</b>	<b>18.606,52</b>	<b>58.234,04</b>

Odpisem aktualizującym objęto należności od 18 dłużników potwierdzone prawomocnymi orzeczeniami sądowymi.

W ciągu roku obrotowego stan odpisów, w stosunku do stanu na 01.01.2020 r. zmniejszył się o kwotę 17.813,96 i wynika z:

- rozwiązania (korekta) z uwagi na spłaty zadłużeń	- 47.253,08
- utworzenia nowych odpisów	+29.439,12

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych potwierdzają wyciągi bankowe. Spółdzielnia nie posiada środków pieniężnych w kasie, bowiem w lipcu 2020 r. została ona zlikwidowana.

Rozliczenia międzyokresowe wykazane w bilansie dotyczą:

- rozliczeń kosztów w czasie (polisy ubezpieczeniowe, energia elektryczna)	- 51.847,44
- rozliczenia podatkowe (VAT)	- 2.726,43
- ujemnych wyników z tyt. eksploatacji i utrzymania nieruch.	- 288.422,90
- ujemnych sald funduszu remontowego	- 2.350.176,32

## PASYWA

<b>Fundusze Gr. A,</b>	<b>14.068.345,80</b>
z tego przypada na:	
Fundusze podstawowe	4.544.115,13
Fundusze zapasowe	8.889.023,28
Zysk z lat ubiegłych	231.350,17
Zysk za rok 2020	403.857,22
<b>Zobowiązania Gr. B</b>	<b>4.971.746,71</b>
w tym:	
- zobowiązania krótkoterminowe	3.661.675,99
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	1.310.070,72
<b>PASYWA – ogółem</b>	<b>19.040.092,51</b>

### Realność sald

**Stan funduszy własnych** w roku 2020 wzrósł w stosunku do ubiegłego roku o kwotę 42.458,64 zł., na co składa się:

- wartość netto wyodrębnionych lokali mieszkalnych z zasobów spółdzielczych	- 71.527,39
- umorzenie lokali mieszkalnych za rok bieżący	- 230.244,62
- umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	- 58.445,34
- wartość netto przekazanego gruntu	- 1.181,23
- wygospodarowany zysk za rok bilansowy (bieżący) z działalności własnej	+403.857,22

Zarejestrowane zmiany aktywów netto (funduszy) zgodne są z przepisami ustawowymi obowiązującymi w tym zakresie.

W roku bieżącym wyłączono z aktywów Spółdzielni 8 lokali mieszkalnych w odrębną własność zlokalizowanych na:

- Osiedlu Niepodległości – 3 szt.
- Osiedlu Kilińskiego – 4 szt.
- Osiedlu Tysiąclecia - 1 szt.

**Zobowiązania krótkoterminowe****3.661.675,99**

w tym zobowiązania z tyt.:

- zakupu dostaw i usług	764.937,60
- nadpłaconych czynszów	333.039,83
- rozliczeń VAT	9.119,00
- podatku dochodowego	3.428,00
- ubezpieczeń majątkowych	39.051,00
- kaucje na lokale użytkowe	43.500,44
- dodatnie saldo funduszu remontowego	2.460.020,09
- pozostałe rozliczenia	8.580,03

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług stanowią zobowiązania krótkoterminowe i podlegają bieżącej zapłacie. Główne pozycje to:

- zobowiązania z tytułu zakupu wody	120.176,51
- zobowiązania z tytułu zakupu energii cieplnej	571.904,62
- zobowiązania z tytułu prac remontowych	24.174,31

Nadpłacone czynsze rozliczane są systematycznie w trakcie wnoszonych opłat miesięcznych.

Zobowiązania o charakterze podatkowym zgodne są ze złożonymi deklaracjami za m-c XII.

Wpłacone kaucje przez wynajmujących lokale użytkowe podlegają rozliczeniu z chwilą rozwiązywania umów najmu.

Zobowiązań przeterminowanych nie stwierdzono.

**Fundusz remontowy**

Stan na 01.01.2020	165.428,38
- odpis za rok bieżący	1.315.339,68
1. Fundusz do dyspozycji w roku 2020	1.480.768,06
2. Wydatki z funduszu w roku 2020	1.370.924,29
z tego przypada na:	
a/ prace termomodernizacyjne oraz montaż drzwi, zaworów i wodomierzy	1.353.851,02,
w tym:	
„Osiedle Niepodległości”	1.097.173,21
„Osiedle Kilińskiego”	256.677,81
b/ wymianę okien	17.073,27
Fundusz pozostający do dyspozycji na koniec roku bieżącego	109.843,77
Powyższe saldo składa się z:	



- salda ujemnego f. remontowego (aktywa)	2.350.176,32
- salda dodatniego f. remontowego (pasywa)	2.460.020,09

co zostało w sposób prawidłowy wykazane w bilansie.

**Rozliczenia międzyokresowe przychodów** **1.310.070,72**

w tym:

- nadpłaty za centralne ogrzewanie	752.017,19
- dodatnie wyniki z tyt. eksploatacji i utrzymania nieruchomości	558.053,53

Nadpłaty za CO pochodzą z roku 2020 i podlegają zwrotowi w roku 2021.

Od roku 2020 wyniki dodatnie i ujemne na GZM prezentowane są w szyku rozwartym (dodatnie w pasywach, ujemne w aktywach), co daje skumulowany zysk na GZM w 2020 r. w wysokości 269.630,63 zł, składający się z:

- skumulowanych wyników netto z lat ubiegłych - (nadwyżka przychodów)	+ 434.867,90
- ujemne wyniki na GZM z roku 2020	-260.829,93
- dodatnie wyniki na GZM z roku 2020	+77.778,70
- rozwiązanie odpisu aktualizującego należności	+17.813,96
Kwota do wykorzystania w latach następnych.	269.630,63

## V. Rachunek zysków i strat

### 1. Koszty operacyjne

Koszty za rok 2019 podstawowej działalności operacyjnej ukształtowały się na poziomie i w sposób następujący:

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota w zł	Struktura w %
	Amortyzacja	242.607,14	2,1
	Energia cieplna	5.007.664,03	44,0
	Energia elektryczna	74.049,88	0,7
	Woda	1.294.521,10	11,4
	Materiały	215.787,22	1,9
	Bieżące remonty i konserwacje	106.584,14	0,9
	Wywóz odpadów	917.544,00	8,1
	Usługi stale (hydraulik, elektryk, prace budowlane)	258.378,79	2,3
	Usługi remontowe	313.472,37	2,7
	Wymiana wodomierzy	90.828,75	0,8
	Pozostałe usługi – różne	105.588,18	0,9
	Podatki o charakterze kosztowym	183.534,70	1,6
	Wynagrodzenia	962.126,80	8,4
	Składki ZUS i świadczenia rzeczowe dla pracowników	203.955,99	1,8
	Odpisy na fundusz remontowy	1.315.339,68	11,6
	Ubezpieczenia majątkowe	81.180,00	0,7
	Pozostałe - różne	14.639,22	0,1
<b>I</b>	<b>Ogółem wydatkowanie w 2020</b>	<b>11.387.801,99</b>	<b>100,0</b>
II	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	-5.792,00	
<b>III</b>	<b>Ogółem koszty działalności za rok obrotowy</b>	<b>11.382.009,99</b>	
	z tego:		
1.	Koszty o charakterze bezpośrednim:	9.314.908,78	81,8
	- GZM eksploatacja	1.976.167,95	17,4
	- GZM energia cieplna	4.885.615,11	42,9

	- GZM zimna woda + ścieki	1.288.458,21	11,3
	- GZM wywóz odpadów	907.185,60	8,0
	- lokale użytkowe	257.481,91	2,2
2.	Koszty o charakterze pośrednim:	2.000.040,43	17,6
	-zaplecze	687.785,07	6,1
	- nieruchomości wspólna	515.023,50	4,5
	- zarząd	797.231,86	7,0
3.	Sprzedaż towarów i materiałów(białe certyfikaty)	67.060,78	0,6
<b>IV</b>	<b>Ogółem w układzie kalkulacyjnym</b>	<b>11.382.009,99</b>	<b>100,0</b>

Koszty pośrednie rozlicza się na GZM i działalność własną (lokale użytkowe) wg kluczy podziałowych dla jednostki przyjętych w polityce rachunkowości.

W wyniku ich rozliczenia koszty w układzie kalkulacyjnym ukształtowały się w sposób następujący:

Koszty działalności GZM – 10.995.115,75

Koszty lokali użytkowych – 319.833,46

i zostały prawidłowo ujęte w rachunku zysków i strat.

## 2. Przychody operacyjne

L.p.	Rodzaj przychodów	Kwota w zł.
I	<b>GZM, w tym:</b>	10.723.502,08
	1. Opłaty eksploatacyjne	3.675.243,79
	2. CO +CW	4.885.615,11
	3. Woda +ścieki	1.246.464,87
	4. Wywóz odpadów	916.178,31
II	<b>Lokale użytkowe</b>	562.505,88
III	<b>Sprzedaż towarów i materiałów(białe certyfikaty)</b>	254.067,45
<b>III</b>	<b>Ogółem I + II</b>	<b>11.540.075,41</b>

Kwota przychodów została prawidłowo wykazana w rachunku zysków i strat.

### 3. Pozostałe koszty i przychody jednostki

Lp.	Rodzaj kosztów	Kwota w zł
	<b>Koszty:</b>	
	- finansowe	526,51
	- pozostałe operacyjne	6.695,01
<b>I</b>	<b>Ogółem koszty</b>	<b>7.221,52</b>
	z tego dotyczy:	
	- GZM	6.837,39
	- Lokale użytkowe	384,13
	<b>Przychody:</b>	
	- finansowe	120.518,24
	- pozostałe operacyjne	44.181,85
<b>II</b>	<b>Ogółem przychody</b>	<b>164.700,09</b>
	z tego dotyczy:	
	- GZM	95.399,83
	- Lokale użytkowe	69.300,26

### 4. Wynik jednostki za rok obrotowy

Treść	Przychody	Koszty	Wynik
<b>GZM</b>			
Działalność operacyjna	10.723.502,08	10.995.115,75	
Pozostała działalność	95.399,83	6.837,39	
<b>I razem GZM</b>	<b>10.818.901,91</b>	<b>11.001.953,14</b>	<b>-183.051,23</b>
<b>LOKALE UŻYTKOWE</b>			
Działalność operacyjna	562.505,88	319.833,46	
Pozostała działalność	69.300,26	384,13	
<b>II Razem – lokale użytkowe</b>	<b>631.806,14</b>	<b>320.217,59</b>	<b>+311.588,55</b>
<b>III Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>254.067,45</b>	<b>67.060,78</b>	<b>187.006,67</b>
<b>IV Ogółem I + II + III</b>	<b>11.704.775,50</b>	<b>11.389.231,51</b>	<b>+315.543,99</b>
V Podatek dochodowy			94.738,00



Dla celów podatkowych przychody bilansowe nie wykazywały różnic, natomiast koszty bilansowe były niższe o 24,85 zł z tytułu zapłaconych odsetek.

Ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 183.051,23 zł. pod datą 31.12.2020 r. przeniesiono na konto rozliczeń międzyokresowych „647” w szyku rozwartym, gdzie wyników ujemnych było na kwotę 260.829,93 zł., natomiast dodatnich 77. 778,70 zł.

Biorąc powyższe pod uwagę, skumulowane wyniki za rok 2020 i lata poprzednie przedstawiają się następująco na koniec 2020 roku:

- ujemne 288.422,90  
- dodatnie 558.053,53

Wynik na działalności własnej (lokale użytkowe + sprzedaż towarów i materiałów) po opodatkowaniu w kwocie netto 403.857,12 wykazano w rachunku wyników oraz w pasywach bilansu.

W rachunku narastającym wynik netto Spółdzielni z całokształtu działalności wynosi 673.487,85 na co składa się:

- zysk netto za rok bieżący na lokalach użytkowych	252.381,55
- zysk ze sprzedaży towarów i materiałów	151.475,67
- skumulowana na 31.12.2020 nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	269.630,63

Powyższy wynik netto podlega wykorzystaniu w latach następnych.

## **VI. Ocena stanu finansowego.**

Na podstawie danych sprawozdawczych działalność Zarządu Spółdzielni należy uznać za pozytywną gdyż:

1. Podkreślenia wymaga fakt, że mimo ciągłego wzrostu na rynku cen towarów i usług, podejmowane działania Zarządu pozwoliły na utrzymanie stawki eksploatacyjnej na niezmiennym poziomie od wielu lat. Jednak mając na uwadze bieżącą ogólną sytuację gospodarczą – wzrastająca inflacja, wydaje się konieczna podwyżka stawki eksploatacyjnej w następnym okresie. Mimo ujemnego wyniku na GZM za bieżący rok obrotowy w księgach rachunkowych znajduje się skumulowana nadwyżka z lat ubiegłych, która według naszej oceny nie gwarantuje już zrównoważenie w latach następnych (rok 2022 i następne) przychodów z kosztami. Zasadne staje się podjęcie decyzji o podwyższeniu od roku 2022 stawki eksploatacyjnej.
2. Zgromadzone środki na rachunkach bankowych gwarantują bieżące regulowanie zobowiązań oraz pozwalają na możliwość inwestowania w latach następnych.

3. Fundusz remontowy wykazuje wolne środki do wykorzystania w przyszłym okresie.
4. Na przestrzeni ostatnich lat, w wyniku podejmowanych intensywnych działań windykacyjnych następował systematyczny spadek należności przeterminowanych, osiągając poziom, który jest na tyle niski, że można przyjąć to za sytuację normalną.
5. W wyniku podejmowanych działań inwestycyjnych i prac termomodernizacyjnych w ostatnich latach następował ilościowy spadek zużycia nabywanego ciepła, choć rok 2020 był gorszy ze względu na warunki atmosferyczne. W roku 2020 ukończyliśmy proces termomodernizacji budynków. Dalsze działania w tym zakresie nie będą już powodowały istotnych zmian zużycia energii cieplej.

## VII. Wniosek Komisji Rewizyjnej

Sprawozdanie finansowe za rok 2020 zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, zawiera wszystkie wymagane informacje i wg opinii Komisji nie budzi żadnych zastrzeżeń.

Komisja wnioskuje o przyjęcie sprawozdania przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i przedłożenie go do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół zawiera 13 stron ponumerowanych.

*Słupca, dnia 22.09.2021 r.*

Komisja Rewizyjna w składzie

1. *Jadwin Beronyski*
2. *Karolina Kaciejewski*

Otrzymują: Rada Nadzorcza  
Zarząd Spółdzielni

Słupca, dnia 02.06.2022 r.

**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZAKANIOWEJ SŁUPCY ZA ROK 2021**

**1. Informacje ogólne**

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrole nad jej działalnością. Podstawą prawną działania Rady Nadzorczej jest : ustawa „Prawo spółdzielcze”, "Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych" , Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy oraz "Regulamin Rady Nadzorczej"

W roku sprawozdawczym 2021 Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Błoniewski Piotr      | Przewodniczący RN                        |
| 2. Król Mariusz          | Zastępca Przewodniczącego RN             |
| 3. Teodorczyk Julian     | Sekretarz RN                             |
| 4. Bereszyński Tadeusz   | Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej        |
| 5. Jabłońska Halina      | Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej |
| 6. Maciejewska Marcelina | Sekretarz Komisji Rewizyjnej             |
| 7. Banaszak Marian       | Członek RN                               |
| 8. Baryżewski Łukasz     | Członek RN                               |
| 9. Stencel Daniel        | Członek RN                               |

W 2021 r. Członkowie Rady Nadzorczej nie pełnili dyżurów w siedzibie Spółdzielni w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach od 16-17 w związku z pandemią koronawirusa.

**I. Zagadnienia będące przedmiotem pracy Rady Nadzorczej w roku 2021**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 4 posiedzenia plenarne i podjęła 12 Uchwał.

Przedmiotem posiedzeń Rady były w szczególności następujące zagadnienia :

- przyjęcia planu gospodarczo- finansowego na 2021 rok ,





- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu wynajmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”.
- podjęcie uchwały w sprawie przeprowadzenia przez Komisję Rewizyjną kontroli sprawozdania finansowego za 2020 r.
- rozpatrzenie protokołu Komisji Rewizyjnej Nr 1/2021.
- przyjęcie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2020 oraz sprawozdania finansowego za rok 2020 wraz z propozycją podziału nadwyżki bilansowej
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020 rok i przedłożenie do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
- rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie przyznania premii rocznej członkom Zarządu,
- rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie podwyżki wynagrodzeń członkom Zarządu,
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy”.
- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu Funduszu Wymiany Balkonów”
- rozpatrywanie materiałów na Walne Zgromadzenie,
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2021 r.,
- analizowanie wyniku finansowego Spółdzielni za poszczególne miesiące 2021 r. w porównaniu do roku 2020, wyników dotyczących gospodarowania ciepłem oraz zaległości z tytułu opłat czynszowych,
- bieżące rozpatrywanie skarg i wniosków mieszkańców.

Ocena pracy Zarządu była i jest realizowana na każdym kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej, na każdym posiedzeniu Zarząd składał informacje z bieżącej działalności oraz przedkładał wynik finansowy na działalności dotyczącej gospodarki mieszkaniowej i opodatkowanej, oraz wynik na gospodarce cieplnej .

Rada Nadzorcza szczególną uwagę zwracała na działania Zarządu w zakresie zarządzania mieniem Spółdzielni, które miały wpływ na koszty zależne od Spółdzielni ustalone w opłacie eksploatacyjnej. W wyniku tych działań stawka opłaty eksploatacyjnej w naszej Spółdzielni wynosiła 1,80 zł/m<sup>2</sup> pozostawała na niezmiennym poziomie od 2012 roku, pomimo wzrostu na rynku cen materiałów, usług itp.

W wyniku prowadzonych działań windykacyjnych zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne na koniec 2021 roku, w stosunku do roku ubiegłego obniżył się o prawie o 70





tys. zł. Należy podkreślić, że poziom zadłużenia w wysokości około 3% (zaległości za lokale mieszkalne/przychody ze sprzedaży na działalności mieszkaniowej) jest w naszej ocenie na poziomie bardzo zadowalającym i niższym od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych w kraju.

Zarząd czyni starania aby uzyskać mieszkanie socjalne od Miasta Słupcy. Mieszkanie to umożliwi sukcesywne eksmitowanie lokatorów z wyrokami eksmisyjnymi i organizowanie przetargów w celu sprzedaży mieszkań lokatorskich oraz ustanawianie odrębnej własności.

### III . Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2021 i ocena stanu finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2021 zostało sprawdzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej co jest zgodne z Art. 64 ust.1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U. 2013 r. poz.330 ze zm.). W ocenie Komisji Rewizyjnej Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone pod względem formalnym i rachunkowym zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, zawiera wszystkie wymagane informacje i nie budzi żadnych zastrzeżeń .

Rada Nadzorcza rozpatrzyła i przyjęła Protokół Komisji Rewizyjnej Nr 1 z dnia 25.05.2022 r. w sprawie sprawdzenia Sprawozdania Finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy za rok 2021 obejmującego:

- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans wykazujący sumy bilansowe w kwocie **18 394 156,24 zł.**,
- rachunek zysków i strat wykazujący **zysk netto** na działalności gospodarczej w wysokości **225 217,80 zł.** i skumulowany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazujący nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie **4 050,79 zł.** , oraz
- informację dodatkową .

Komisja Rewizyjna na podstawie danych sprawozdawczych ustaliła co poniżej:

1. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2021 występuje per saldo (niedobór) w kwocie 4.050,79 zł,
2. Fundusz remontowy na 31.12.2021 wykazuje per saldo (nadwyżka) w kwocie 283.520,21 zł
3. Zgromadzone środki na rachunkach bankowych zapewniają utrzymanie płynności.



W związku z powyższym Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu Sprawozdania z działalności Zarządu i Sprawozdania finansowego oceniła, że Zarząd racjonalnie gospodarował majątkiem Spółdzielni w roku 2021, jak również stan finansowy Spółdzielni jest dobry i nie ma zagrożenia w kontynuowaniu działalności.

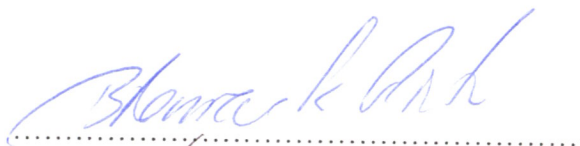
Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o :

- zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu za rok 2021,
- zatwierdzenie Sprawozdania finansowego za rok 2021,
- zatwierdzenie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2021 na fundusz remontowy ,
- przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 rok,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu .

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 02.06.2022 r., Uchwała Nr 7/2022.

Protokół nr 1/2022 Komisji Rewizyjnej z dnia 25 maja 2022 r. stanowi załącznik do niniejszego Sprawozdania .

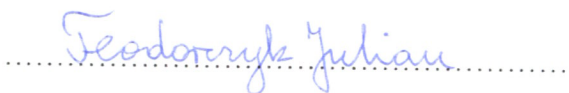
Przewodniczący RN



Zastępca Przewodniczącego RN



Sekretarz RN



# PROTOKÓŁ Nr 1/2022

## Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy za rok 2021

Skład Komisji:

Tadeusz Bereszyński – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  
Halina Jabłońska - Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej  
Marcelina Maciejewska – Sekretarz Komisji Rewizyjnej

Dane bilansowe za rok 2020:

1. Przychody	11.286.007,96
2. Suma bilansowa	19.040.092,51
3. Średnie zatrudnienie	18,5 etatu

Zgodnie z Art.64 ustawy o rachunkowości nie wystąpił obowiązek badania sprawozdania za rok obrotowy 2021 przez biegłego rewidenta.

Sprawdzenie sprawozdania przeprowadzono w sposób uproszczony w dniach od 17 do 24 maja 2022r.

### **I. Zakres sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych**

1. Prawdliwość opracowania sprawozdania.
2. Zgodność urządzeń ewidencji analitycznej z syntetyczną.
3. Ustalenie wyniku finansowego.
4. Prawdliwość ewidencji zmian i wykorzystania funduszy własnych.

### **II. Przedmiot sprawdzenia bilansu**

- sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2021 r.
- zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych,
- urządzenia analityczne,

1. ewidencja środków trwałych i amortyzacji,
2. zestawienie sald analitycznych kont zespołu „2”,
3. ewidencja naliczenia i wykorzystania funduszu remontowego.



1

### **III. Ustalenia**

1. Sprawozdanie za rok ubiegły (2020) nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w związku ze stanem epidemicznym związanym z SARS-CoV-2 (zgodnie z obowiązującymi regulacjami Walne Zgromadzenie członków w spółdzielniach mogą odbyć się w terminie 6 tygodni od ustania stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego) ale w dniu 5.10.2021, zgodnie z przepisami w tym zakresie, złożone we właściwym rejestrze sądowym
2. Księgi rachunkowe za rok ubiegły zostały zamknięte pod datą 31.12.2020 r.
3. Sporządzone sprawozdanie obejmuje:
  - wprowadzenie,
  - bilans,
  - rachunek zysków i strat,
  - informację dodatkową.
4. Konta analityczne do kont zespołu „0”, „2” i „8” są zgodne z kontami syntetycznymi.

### **IV. BILANS**

#### **AKTYWA – pozycje bilansowe**

<b>Rzeczowy majątek trwały</b>		<b>9.680.663,70</b>
w tym:		
1. Środki trwale netto	9.674.300,34	
2. Należności długoterminowe	6.363,36	
<b>Majątek obrotowy</b>		<b>8.713.492,54</b>
w tym:		
1. Należności z tyt. dostaw	235.594,40	
2. Należności z innych tytułów	3.303,93	
3. Środki pieniężne	6.149.123,58	
4. Rozliczenie międzyokresowe	2.325.470,63	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>		<b>18.394.156,24</b>



2



## Weryfikacja pozycji bilansowych z księgami rachunkowymi

### AKTYWA TRWAŁE

#### 1. Rzeczowe aktywa trwałe

1a. Stan w wartości początkowej na 01.01.2021 **22.833.994,31**

w tym:

- wartości niematerialne i prawne	68.963,64
- grunty	18.024,50
- prawo wieczystego użytkowania	1.141.564,90
- budynki mieszkalne	5.301.946,64
- pozostałe środki trwałe	6.303.494,63

Zmiany ewidencyjne za rok bieżący **- 82.256,42**

z tego:

- nowo przyjęte śr. trwałe	+184.403,20
- lokale mieszkalne wyłączone z zasobów spółdzielni z tytułu odrębnej własności	-257.559,47
- wyodrębniony grunt	- 268,75
- sprzedane środki trwałe	- 8.831,40

**Rzeczowe aktywa trwałe w wartości początkowej na 31.12.2021** **22.751.737,89**

1b. Umorzenie na 01.01.2021 **12.600.280,00**

Zmiany ewidencyjne za rok bieżący **+477.157,55**

z tego:

- umorzenie prawa wieczystego użytkowania	+57.078,22
- umorzenie budynków mieszkalnych	+ 229.207,58
- umorzenie pozostałych środków trwałych	+ 336.848,54
- umorzenie wyodrębnionych lokali	- 137.145,39
- umorzenie sprzedanych środków trwałych	- 8.831,40

**Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych na 31.12.2021** **13.077.437,55**



1c. Wartości netto rzeczowych aktywów trwałych na 31.12.2021 9.674.300,34

Z wydatków na środki trwałe w roku bieżącym przypada na nieruchomości kwota 153.360,53 (plac zabaw i boisko na Os. Niepodległości). Pozostałą kwotę wydatkowano na zakup maszyn i urządzeń.

Umorzenie rzeczowego majątku trwałego w kwocie 286.285,80 zgodnie z przepisami odniesiono na zmniejszenie kapitału własnego, pozostałą kwotę w formie amortyzacji zarachowano w koszty.

Wartość wyodrębnionych lokali mieszkalnych w kwocie netto prawidłowo odniesiono na zmniejszenie kapitału własnego.

**2. Finansowe aktywa trwałe 6.363,36**

Konto „859” - wieloletnie kredyty mieszkaniowe spłacane w ratach miesięcznych łącznie z opłatami czynszowymi.

**AKTYWA TRWAŁE OGÓLEM 9.680.663,70**

## **AKTYWA OBROTOWE**

### **1. Należności krótkoterminowe**

- z tyt. dostaw konto „201”	70,80
- z tyt. czynszów konto „204”	381.953,66
- nieopłacone udziały konto „242”	3.303,93

**Ogółem 385.328,39**

Odpis aktualizujący „konto 290” – 146.430,06

**Wartość bilansowa 238.898,33**

W wyniku analizy ewidencji szczegółowej do konta „204” i „242” ustalono, że są to należności przeterminowane.

#### Struktura czasowa przeterminowania.

L.p.	Tytuł	Przeterminowanie w miesiącach			
		do 3	powyżej 3 do 6	powyżej 6 do 12	powyżej 12
1.	Czynsze mieszkalne	135.208,46	39.170,65	32.116,66	153.072,10
2.	Czynsze za lokale użytkowe	22.385,79	-	-	-
3.	Nieopłacone udziały	-	-	-	3.303,93
4.	<b>Ogółem</b>	<b>157.594,25</b>	<b>39.170,65</b>	<b>32.116,66</b>	<b>156.376,03</b>

#### Struktura dłużników za lokale mieszkalne wg wysokości kwoty zadłużenia

( w zł.)

L.p.		Ilość	Wartość
1.	dłużnicy do 2000	520	144.692
2.	dłużnicy od 2001 – 5000	16	46.435
3.	dłużnicy od 5001 – 10.000	5	33.889
4.	dłużnicy od 10.001 – 20.000	6	90.288
5.	dłużnicy powyżej 20.000	2	44.264
6.	<b>Ogółem</b>	<b>549</b>	<b>359.568</b>

Zadłużenie z tytułu czynszów za lokale mieszkalne w kwocie 146.430,06 było objęte postępowaniem sądowym i jest potwierdzone wyrokami lub sądowymi nakazami zapłaty.

#### 2. Inwestycje krótkoterminowe

- bieżący rachunek bankowy konto „136” 1.048.382,69
- lokaty bankowe konto „137” 5.100.740,89

**Ogółem – inwestycje krótkoterminowe**

**6.149.123,58**

### 3. Rozliczenia międzyokresowe

- czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów konto „649”	114.377,11
- czynne rozliczenia na GZM saldo Wn konto „647”	405.531,21
- należności funduszu remontowego saldo Wn konta „856”	1.805.562,31

**Ogółem rozliczenia międzyokresowe** 2.325.470,63

**Aktywa obrotowe ogółem** 8.713.492,54

**AKTYWA RAZEM** 18.394.156,24

### PASYWA – pozycje bilansowe

**Fundusze własne** 13.886.814,77

z tego przypada na:

- fundusze podstawowe	4.434.891,20
- fundusze zapasowe	8.591.498,38
- nierozliczone wyniki lat ubiegłych	635.207,39
- zysk za rok bieżący	225.217,80

**Zobowiązania rezerwy i rozliczenia międzyokresowe** 4.507.341,47

w tym:

- zobowiązania krótkoterminowe	3.551.655,21
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	955.686,26

**PASYWA – ogółem** 18.394.156,24

6  
MM



## Weryfikacja pozycji bilansowych z księgami rachunkowymi:

### 1. Fundusze własne (aktywa netto)

**Stan funduszy własnych na początek roku: 14.068.345,80**

w tym:

- Konto „801”	71.718,50
- konto „802”	6.988.024,50
- konto „803”	268.767,54
- konto „804”	242.923,35
- konto „805”	4.229.473,28
- konto „807”	1.632.231,24
- konto „820”	231.350,17
- konto „860”	403.857,22

### Zmiany stanu funduszy za rok obrotowy:

- zmniejszenie funduszu udziałowego z tytułu wycofania udziału	- 48,95
- umorzenie budynków mieszkalnych za rok bieżący	- 229.207,58
- umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów za rok bieżący	- 57.078,22
- wartość netto lokali wyodrębnionych	- 120.414,08
- zysk netto bieżącego roku	+ 225.217,80

Powyższe zmiany aktywów netto zostały zaewidencjonowane na odpowiednich kontach funduszy i wynikają z przepisów ustawowych obowiązujących w tym zakresie.

W wyniku wprowadzonych zmian stan aktywów netto (funduszy własnych) obniżył się w stosunku do roku ubiegłego o kwotę **181.531,03**.

**Stan funduszy własnych na 31.12.2021 13.886.814,77**

### 2. Zobowiązania krótkoterminowe 3.551.655,21

w tym zobowiązania z tyt.:

- zakupu dostaw i usług konto „201”	891.109,48
- nadpłaconych czynszów konto „204”	475.616,94
- rozliczeń VAT konto „221”	8.974,00
- podatku dochodowego konto „222”	5.415,00
- ubezpieczeń majątkowych konto „229 - 01”	38.252,00



- rozliczenia z Krajową Radą Spółdzielczą konto „229 -03”	914,25
- podatku VAT do zwrotu z tyt. korekty konto „647 - 01”	36,61
- kaucje na lokale użytkowe konto „809”	42.254,41
- ujemne saldo funduszu remontowego konto „856”	2.089.082,52

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono:

- zobowiązania z tyt. dostaw podlegają zapłaceniu w krótkim okresie. Zobowiązań przeterminowanych nie stwierdzono,
- zobowiązania z tyt. czynszów wynikają z dokonanych wpłat przez mieszkańców ponad należny czynsz. Mogą być zaliczone na pokrycie czynszów na przyszłe okresy,
- zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych zgodne ze złożonymi przez jednostkę deklaracjami,
- kaucje za lokale użytkowe podlegają rozliczeniu z chwilą rozwiązywania umów,

Ewidencja odpisów i wydatków funduszu remontowego w spółdzielni prowadzona jest na poszczególne budynki mieszkalne. W księgach znajduje się również ogólny niewykorzystany fundusz pochodzący z zysków jednostki za okres do końca 2018 roku, które zgodnie z Uchwałami Walnego Zgromadzenia były przeznaczone na fundusz remontowy.

Odpis na fundusz zarachowany w koszty **1.315.339,68**

Wydatki na prace remontowe **1.141.663,24**

z czego przypada na:

- Osiedle Niepodległości	174.127,49
- Osiedle Kilińskiego	947.131,54
- wymiana okien	20.404,21

Po zarachowaniu odpisu i wydatków na poszczególne budynki stan funduszu remontowego na koniec roku 2021 ukształtował się następująco:

- fundusz do wykorzystania ogólny	<b>+ 721.414,30</b>
- fundusz niewykorzystany na budynkach (15 nieruchomości)	<b>+1.367.668,22</b>
- należności funduszu na budynkach do pokrycia przez odpisy w przyszłym okresie (16 nieruchomości)	<b>- 1.805.562,31</b>

Kwoty funduszy wykazano odpowiednio w aktywach i pasywach bilansu.



### 3. Rozliczenia międzyokresowe – bierne

Z uwagi na to, że koszty i przychody GZM rozliczane są na poszczególne budynki konto „647” wykazuje saldo dwustronne. Nadwyżka kosztów nad przychodami została wykazana w aktywach bilansu, natomiast nadwyżkę przychodów nad kosztami wykazano w pasywach bilansu.

Konto „647-00” – nadwyżka na GZM 401.480,42

Konto „647-02” – należne do zwrotu zaliczki

na CO i CW wynikające z rozliczenia końcowego na 31.12.2021r. 554.205,84

**Ogółem rozliczenia międzyokresowe 955.686,26**

**PASYWA OGÓŁEM**

**18.394.156,24**

## V. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w rachunku narastającym w wariancie porównawczym. W związku z tym w Rachunku zysków i strat występuje pozycja „zmiana stanu”, którą stanowi różnica stanu kosztów i przychodów międzyokresowych.

### 1. Przychody ze sprzedaży

**z tego:**

- konto „701” przychody z tyt. eksploatacji 4.269.096,86

w tym:

GZM 3.679.059,19

lokale użytkowe 590.037,67

- konto „702” przychody CO + CW 5.036.365,67

- konto „703” przychody z tytułu zimnej wody i ścieków 1.232.507,51

- konto „704” przychody z tytułu wywozu odpadów 889.980,83

**Ogółem przychody ze sprzedaży**

**11.427.950,87**

## 2. Zmiana stanu

konto „647”

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (przyrost)	+64.267,08
Czynne rozliczenia na GZM spadek	- 288.422,90
Bierne rozliczenia na GZM spadek	+ 559.246,41

**Ogółem zmiana stanu** **335.090,59**

**3. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi (1+2)** **11.763.041,46**

## 4. Koszty działalności

Konta „zespołu 4” (w układzie rodzajowym) **11.562.061,59**

z tego:

- GZM	11.255.760,18
- lokale użytkowe	306.301,41

## 5. Pozostałe przychody operacyjne

Konto „764” **26.888,69**

z tego:

- GZM	24.861,04
- lokale użytkowe	2.027,65

## 6. Pozostałe koszty operacyjne

Konto „769” **17.468,26**

z tego:

- GZM	8.271,55
- lokale użytkowe	9.196,71

## 7. Przychody finansowe

**64.416,71**

z tego:

- GZM	62.116,11
- lokale użytkowe	2.300,60



## 8. Ustalenie wyniku

Przychody ogółem (3+5+7) :	11.854.346,86
Koszty ogółem (4+6)	11.579.529,85
<b>9. Zysk brutto w roku narastającym</b>	<b>274.817,01</b>
10. Podatek dochodowy	53.650,00
<b>11. Zysk netto z całokształtu działalności</b>	<b>221.167,01</b>
w tym:	
- zysk z działalności własnej	+225.217,80
- skumulowana nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	+ 401.480,42
- skumulowana nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	- 405.531,21

Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod datą 31.12.2021 przeniesiono w szyku rozwartym na konto „647” rozliczenia międzyokresowe. Zysk netto z działalności własnej w kwocie 225.217,80 wykazano prawidłowo w bilansie w grupie funduszy własnych oraz w rachunku zysków i strat.

## VI. Ustalenia Komisji Rewizyjnej

W wyniku przeprowadzonej weryfikacji sprawozdania Komisja stwierdza, że sprawozdanie zostało opracowane zgodnie z Ustawą o rachunkowości, w sposób przewidziany dla małych jednostek (Załącznik nr 5 do Ustawy).

Wprowadzenie zawiera wszystkie wymagane informacje i zasady wyceny aktywów i pasywów w jednostce.

Wartości wykazane w bilansie i rachunku zysków i strat są prawidłowe i wynikają z prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Informacja dodatkowa w sposób szczegółowy wyjaśnia pozycje bilansowe.

Dane sprawozdawcze wykazują:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2021 występuje per saldo (niedobór) w kwocie 4.050,79 zł,
- fundusz remontowy na 31.12.2021 wykazuje per saldo (nadwyżka) w kwocie 283.520,21 zł
- środki na rachunkach bankowych zapewniają utrzymanie płynności.

Sporządzone sprawozdanie finansowe za rok 2021 może być przyjęte przez Radę Nadzorczą i przedstawione do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie członków.



11

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół zawiera 12 ponumerowanych stron oraz załączniki.

*Ślupca, dnia 25.05.2022 r.*

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. *Beremyski*
2. *Jablonka*
3. *Małgorzata Maciejewska*

Otrzymują: Rada Nadzorcza  
Zarząd Spółdzielni

## Zestawienie wyników za lata 2019- 2021

(w tys. zł)

L.p.	Tytuł	2019	2020	2021
A	GZM			
1.	Przychody ze sprzedaży	10.409	10.724	10.838
2.	Przychody operacyjne	74	43	25
3.	Przychody finansowe	46	52	62
	<b>Ogółem przychody</b>	<b>10.529</b>	<b>10.819</b>	<b>10.925</b>
4.	Koszty uzyskania	10.542	10.995	11.191
5.	Koszty operacyjne	4	6	8
6.	Koszty finansowe	-	1	-
	<b>Ogółem koszty</b>	<b>10.546</b>	<b>11.002</b>	<b>11.199</b>
	<b>Wynik na GZM</b>	<b>-17</b>	<b>-183</b>	<b>-274</b>
B	LOKALE UŻYTKOWE			
1.	Przychody ze sprzedaży	552	817	590
2.	Przychody operacyjne	1	1	2
3.	Przychody finansowe	58	68	2
	<b>Ogółem przychody</b>	<b>611</b>	<b>886</b>	<b>594</b>
1.	Koszty uzyskania	326	387	306
2.	Koszty operacyjne	-	-	9
3.	Koszty finansowe	-	-	-
	<b>Ogółem koszty</b>	<b>326</b>	<b>387</b>	<b>315</b>
	<b>Wynik brutto na działalności własnej (B)</b>	<b>285</b>	<b>499</b>	<b>279</b>
	Podatek dochodowy	54	95	54
	<b>Wynik netto na działalności własnej (B)</b>	<b>231</b>	<b>404</b>	<b>225</b>


 Two handwritten signatures in blue ink are present at the bottom right of the page. The first signature is a stylized cursive script, and the second is a more blocky signature with the initials 'MM' written below it.

## Wybrane pozycje ksiąg za okres 2019 – 2021 r.

(w tys. zł)

L.p.	Tytuł	2019	2020	2021
1.	Aktywa trwałe	10.451	10.241	9.681
2.	Aktywa obrotowe	8.722	8.799	8.713
3.	Zaległe opłaty czynszowe	424	453	382
4.	Kapitał własny	14.026	14.068	13.887
5.	Kapitał obcy	5.147	4.972	4.507

  
14  
MM





- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii ciepłej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
  - akumulacja środków finansowych na remonty,
  - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
  - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
  - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
  - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
  - dochodzenie należności Spółdzielni,
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów źródłowych oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska (rejstry, akta członkowskie, akta notarialne),
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.



Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, ponieważ poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 3 września do 7 grudnia 2018 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie ustaleń z protokołu lustracji Związek w liście polustracyjnym dokonał oceny działalności Spółdzielni i sformułował sześć wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Zgodnie z oświadczeniem Zarządu wszystkie wnioski zostały zrealizowane z wyjątkiem zakończenia działań dotyczących unormowania statusu lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, z powodu ogłoszonego stanu epidemii.

W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia nie poddawana była żadnej kontroli przez podmioty zewnętrzne.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut, uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2009 roku. Ostatnie zmiany statutu uwzględniające postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w dniu 27.06.2018 roku i zostały zarejestrowane w KRS w dniu 29.10.2018 roku. Postanowienia statutu zostały przystosowane do zmian z wyjątkiem:

- § 33 ust. 1 pkt. 20 „do zakresu Rady Nadzorczej należy podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków” co jest niezgodne z art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która nie przewiduje ustania
- § 67 ust. 56 „Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta”. Zapis ten jest sprzeczny z art. 3 ust. 3<sup>2</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ponieważ członkostwo powstaje z mocy prawa z chwilą nabycia lokalu.

Spółdzielnia wdrożyła wszystkie normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające ze statutu i jej potrzeb. Wszystkie regulaminy



zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Regulaminy te zostały dostosowane do znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego, statutu Spółdzielni oraz innych obowiązujących spółdzielnię mieszkaniowe aktów prawnych.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rada Nieruchomości.

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w Statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu oraz sposób ich dokumentowania i archiwizowania. Walne Zgromadzenie w 2020 roku nie odbyło się ze względu na ogłoszenie stanu epidemii w kraju, bowiem zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) jeżeli termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu zagrożenia.

W roku 2019 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały w większości dotyczyły spraw będących w kompetencji Rady i zostały właściwie udokumentowane.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, a podejmowane decyzje były zgodne z zakresem jego kompetencji określonymi w statucie.



Rada Nieruchomości jest organem samorządu mieszkańców, pełni funkcje doradcze dla Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących nieruchomości. Do zakresu Rady należy reprezentowanie danej nieruchomości w relacjach z Zarządem oraz Radą Nadzorczą Spółdzielni, zgłaszanie wszelkich wniosków, składanie opinii dotyczących zamieszkiwania w Spółdzielni, pracy pracowników i organów Spółdzielni, czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, prowadzenie doraźnych kontroli stanu porządku i czystości. Rada pracowała w oparciu o Regulamin Rad Nieruchomości uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zatwierdzona w 2018 roku przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana była do form i skali prowadzonej działalności. Wszelkie przyjęte w niej rozwiązania zapewniły warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie stwierdzające zdolność do pracy oraz odbyli szkolenia z bhp.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji zastrzeżeń nie budzi. W Spółdzielni sprawowana jest kontrola instytucjonalna przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej oraz funkcjonalna realizowana przez Zarząd i pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w oparciu o uprawnienia i obowiązki wynikające z zakresów ich czynności.

Spółdzielnia przestrzega przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych, bowiem uchwałą numer 8/2019 Zarząd Spółdzielni wprowadził „Instrukcję postępowania w przypadku naruszenia ochrony danych osobowych”, „Politykę bezpieczeństwa” oraz „Instrukcję zarządzania systemami informatycznymi służącymi do przetwarzania danych osobowych”.

Spółdzielnia władała gruntami, których stan prawny był w pełni uregulowany, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych. Pozwoliło to na prawidłową realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów, w tym



także wymaganego art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 2072 członków.

W badanym okresie Spółdzielnia zarządzała 31 budynkami wielorodzinnymi, z czego jeden jest budynkiem czterokondygnacyjnym a pozostałe to pięciokondygnacyjne. Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, instalacje c.o. zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz w instalacje ciepłej wody użytkowej. Wszystkie budynki zostały ocieplone według aktualnych norm oraz zostały zaopatrzone w opomiarowanie zużycia wody i ciepła. Na dzień 31.12.2020 roku spośród 1928 lokali mieszkalnych 1926 lokali było wyposażonych w indywidualne opomiarowanie zużycia wody.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Na szczególne uznanie zasługuje posadowione między budynkami boisko „mały orlik”, które zostało wyposażone w sztuczną murawę, oświetlenie oraz monitoring.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W latach 2018-2020 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujący wynik finansowy:

- w 2018 roku – (+) 47.260,04 zł.;
- w 2019 roku – (+) 434.867,90 zł.;
- w 2020 roku – (+) 269.630,63 zł.

W latach 2018-2020 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w następującej wysokości:

- w 2018 roku – 211.215,61 zł.;



- w 2019 roku – 231.350,17 zł.;
- w 2020 roku – 403.857,22 zł.

O przeznaczeniu uzyskanej nadwyżki za 2018 rok decydowało Walne Zgromadzenie podejmując stosowną uchwałę w tym zakresie. Uzyskana nadwyżka za 2019 i 2020 rok podlegać będzie podziałowi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Lustracja nie wykazała żadnych nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi, a zawarte umowy w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni. W zasobach Spółdzielni znajdują się 22 lokale użytkowe przeznaczone pod wynajem. Spółdzielnia nie udostępnia na działalność gospodarczą pomieszczeń ogólnego użytku (piwnice, suszarnie) oraz wolnych terenów, elewacji i dachów budynków.

W latach 2018-2020 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 4,37% w 2018 roku; 3,48% w 2019 roku; 3,60% w 2020 roku. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się następująco: 4,43% w 2018 roku; 4,72% w 2019 roku; 4,88% w 2020 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na prawidłowość działań w zakresie windykacji. Niekorzystnym zjawiskiem jednak są zaległości długoterminowe powyżej trzech miesięcy.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. W umowach tych interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami



mieszkańcami. Poniesione w badanym okresie nakłady na prace remontowe w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 5.579.069,72 zł. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. fundusz remontowy całej Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie w kwocie 109.843,77 zł, natomiast salda poszczególnych nieruchomości wykazywały salda ujemne co wskazuje, że odpisy od lokali mieszkalnych zasilające fundusz remontowy tych nieruchomości zostały ustalone na poziomie nie pokrywającym kosztów remontów przypadających na te lokale.

W badanym okresie roboty remontowe Spółdzielnia zrealizowała przez obcych wykonawców wyłonionych zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi”. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami zabezpieczyły interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania oraz w prowadzeniu nadzoru inwestycyjnego.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej w ramach polityki rachunkowości dostosowanej do wymogów ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do postanowień art. 64 ust. 4 Ustawy o rachunkowości, sprawozdania finansowe zostały sporządzone terminowo i:

- zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej,
- sprawozdanie za 2018 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie natomiast sprawozdania za 2019 i 2020 nie zostały zatwierdzone z powodu nie zwołania posiedzeń Walnego Zgromadzenia z uwagi na ogłoszony stan epidemii w Polsce,
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach lustracja wykazała, że ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiły jej gospodarkę.



Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo, jednak pożądane byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dostosować brzmienie statutu do obowiązujących przepisów prawa.
2. Zaktualizować stawki odpisu na fundusz remontowy do wysokości zapewniającej pełne sfinansowanie realizowanych remontów zasobów i zniwelowanie ujemnego salda tego funduszu w poszczególnych nieruchomościach.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski

Załącznik do Uchwały Nr 3/2022

**Tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej  
w SŁUPCY**

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy (tekst jednolity) został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy, i stanowi załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 3/2022 z dnia 24 czerwca 2022 roku.

## Spis treści

<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	4
I Postanowienia ogólne	4
II Członkowie	5
III Prawa i obowiązki	6
IV Ustanie członkostwa	8
V Wpisowe i udziały	10
VI Organy Spółdzielni	10
VI.1 Walne Zgromadzenie	10
VI.2 Rada Nadzorcza	14
VI.3 Zarząd	17
VI.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	19
VI.5 Rada Nieruchomości	19
VII Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	20
VIII Gospodarka Spółdzielni	21
VIII a. Inwestycje mieszkaniowe	22
VIII b. Zarządzanie nieruchomościami	22
IX Likwidacja i upadłość Spółdzielni	23
<b>POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE</b>	23
I Tytuły prawne do lokali	23
A Postanowienia ogólne, zamiany i najem lokali	23
B Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	25
C Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	26
D Skreślony	28
E Odrębna własność lokalu	28
II Opłaty za używanie lokali	30
III Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające spółdzielnię i członków	32
IV Rozliczenie wkładów w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.	33
V Przekształcenia tytułów prawnych do lokali	36
A Skreślony	37
B Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	37
C Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	38
D Przekształcenie najmu lokali	39

-

VI Przepisy przejściowe i końcowe

40



## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### §1

1. Nazwa spółdzielni brzmi Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słupcy.
2. Siedzibą spółdzielni jest miasto Słupca.
3. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Czas trwania spółdzielni jest nieoznaczony.

#### §2

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

#### §3

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie:
  - 1) Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U.nr 54 poz. 288 z 1995r. z późniejszymi zmianami),
  - 2) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Dz.U.nr 4 poz.27 z 2001r. z późniejszymi zmianami),
  - 3) niniejszego statutu i innych ustaw.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
  1. *PKD 68.32.Z - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE;*
  2. *PKD 68.10.Z - KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK;*
  3. *PKD 68.20.Z - WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI."*
3. W ramach prowadzonej działalności spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, i realizuje przedmiot działalności spółdzielni poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) skreślony,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Dla realizacji zadań określonych w ust. 3 spółdzielnia:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
  - 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

#### §4

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w §2 w następującym zakresie:
  - 1) działalność budowlaną, remontową i usługową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 2) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 3) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych,
2. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań statutowych.
5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest walne zgromadzenie (*skreślone*), które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## II. CZŁONKOWIE

#### §5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
5. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

#### §6

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może być członkiem Spółdzielni.
  3. Właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
  4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
  5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
    - a) jego imię i nazwisko oraz
    - b) miejsce zamieszkania i adres do korespondencji,
    - c) PESEL osoby fizycznej
    - d) a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, NIP, dane dotyczące wkładów.
  6. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
  7. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd na posiedzeniu w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
  8. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie.
  9. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 82, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
  10. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### §7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,

- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał i protokółów obrad organów Spółdzielni
- 11) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków,
- 13) prawo do otrzymania kopii protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 18) prawo żądania zawarcia umowy:
  - 1) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 3) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
- 22) Koszty wydania dokumentów, o których mowa w pkt 13 ust. 1 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
- 23) Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
- 24) Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Ustala się termin wydania kopii tych dokumentów na ostatni dzień roboczy każdego miesiąca kalendarzowego pod warunkiem, że żądanie członka zgłoszone zostanie co najmniej na 7 dni przed tym terminem.
- 25) Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokółów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych.
- 26) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).



Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 3) uczestniczyć w wydatkach związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca,
- 4) dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 5) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać niezwłocznie spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze spółdzielnią,
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię, a z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom,
- 10) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, w urządzenia pomiarowe ciepła i wody oraz do ich kontroli,
- 11) zawiadomić spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w używanie lokalu,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni.

#### IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

##### §9

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

**§10**

- 1 Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
- 2 Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony..
- 3 Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

**§11**

(skreślony)

**§12**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie oraz w statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.
2. 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 2 występuje zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

**§13**

(skreślony)

**§14**

(skreślony)

**§15**

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.

**V. WPISOWE I UDZIAŁY****§16**

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa związanego z utratą prawa do lokalu były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

2. W przypadku śmierci członka Spółdzielni jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stwierdzających nabycie spadku.
3. Zwrot, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo, oraz w wypadku gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
4. Spółdzielnia zwraca udział w wysokości nominalnej wpłaty z zastrzeżeniem ust. 3 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§17**

- 1 Organami spółdzielni są:
  - 1) walne zgromadzenie,
  - 2) rada nadzorcza,
  - 3) zarząd,
  - 4) Rady Nieruchomości.
- 2 Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3), dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
- 3 Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
- 4 Przy obliczaniu wymaganej ilości głosów w wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
- 5 Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### **Walne Zgromadzenie**

#### **§18**

- 1 Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
- 2 Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
- 3 Pełnomocnictwo powinno zawierać co najmniej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, nr PESEL i czytelny podpis członka spółdzielni, oznaczenie lokalu oraz wskazanie tytułu prawnego do tego lokalu przysługującego członkowi, a ponadto imię, nazwisko, adres zamieszkania, nr PESEL pełnomocnika oraz datę Walnego Zgromadzenia i datę udzielenia pełnomocnictwa.
- 4 Pełnomocnictwo powinno być złożone spółdzielni co najmniej na 3 dni przed termin Walnego Zgromadzenia. W szczególnie uzasadnionych wypadkach dopuszcza się złożenie pełnomocnictwa w dniu Walnego Zgromadzenia nie później niż do planowanej godziny rozpoczęcia obrad.
- 5 Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w walnym zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej
- 6 Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

- 7 W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielni.
- 8 Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

### §19

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podzielić Walne Zgromadzenie na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Do Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach mają odpowiednie zastosowanie postanowienia Statutu dot. Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem postanowienia par. 26 ust.1, 3, 4 i 5.

### §20

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich; ,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie ,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad walnego zgromadzenia oraz rady nadzorczej,
- 14) skreślony,
- 15) wybór i odwołanie członków rady nadzorczej.

### §21

- 1 Walne zgromadzenie zwołuje zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
- 2 Nadzwyczajne walne zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez zarząd w każdym czasie.
- 3 Zarząd obowiązany jest także zwołać walne zgromadzenie na żądanie:
  - 1) rady nadzorczej,



- 2) 1/10 członków.
- 3) Skreślony.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenie powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się 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 Spółdzielni na koszt spółdzielni.
6. skreślony.

## §22

- 1 O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części, zawiadamia się wszystkich członków na piśmie na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. O obradach walnego zgromadzenia powiadamia się również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Radę Spółdzielczą.
- 2 Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

## §23

- 1 Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
- 2 Walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego walnego zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
- 3 Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni
  - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka rady nadzorczej lub zarządu
  - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni
  - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym

Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia bądź wszystkich jego części, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

#### § 24

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu 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.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
9. Skreślony.

#### §25

1. Obrady walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek rady nadzorczej.
2. Walne zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium walnego zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Regulamin określa tryb postępowania w przypadku, gdy zachowanie członka Spółdzielni uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwia prowadzenie obrad.

#### § 25<sup>1</sup>

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie w okresie od otrzymania zawiadomienia o terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Termin ten mija na 15 dni przed rozpoczęciem obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszenie musi być dokonane na piśmie i powinno zawierać:
  - nazwisko i imię oraz adres osoby zgłaszającej,
  - nazwisko i imię kandydata na członka Rady Nadzorczej,
  - oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie.

#### §26

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia bądź każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz zebrania
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego „en bloc” sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia..
3. Protokół z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia. W takim przypadku na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad kolegium, o którym mowa niżej w ust. 4.
4. W ciągu 7 dni po odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte. Protokół z obrad kolegium podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
5. O uchwałach podjętych przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach i wynikach wyborów do Rady Nadzorczej przeprowadzonych przez to Zgromadzenie, Zarząd zawiadamia w ciągu 7 dni członków Spółdzielni.
6. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.

### **Rada Nadzorcza**

#### **§27**

Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

#### **§28**

- 1 Rada nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat.
- 2 Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną,
- 3 Rada nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy jej członków.
- 4 Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
- 5 W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

#### **§29**

Członków rady nadzorczej wybiera walne zgromadzenie.

#### **§30**

Kadencja rady nadzorczej trwa od zwyczajnego walnego zgromadzenia, na którym rada nadzorcza została wybrana, do zwyczajnego walnego zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

#### **§31**

Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojrzeniu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,

- 3) ustania członkostwa w spółdzielni.

### §32

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca jego kadencji w Radzie nadzorczej kandydat, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów. W przypadku braku takiego kandydata, wyborów uzupełniających dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

### §33

1 Do zakresu rady nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzeniem kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) uchwalanie regulaminu określającego zasady gospodarki finansowej spółdzielni,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
- 7) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy spółdzielnią, a członkiem zarządu w interesie członków zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu zarządu i komisji Rady Nadzorczej,
- 10) (skreślony)
- 11) (skreślony),
- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 14) (skreślony),
- 15) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 16) wybór i odwoływanie członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu oraz rozpatrywania skarg na jego działalność,
- 18) (skreślony),
- 19) zwoływanie walnego zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§21, ust. 5),
- 20) (skreślony)
- 21) (skreślony),
- 22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 23) uchwalanie regulaminu określającego dopuszczalność stawiania mieszkań do sprzedaży w drodze przetargu oraz



zasady i warunki wynajmowania mieszkań, a także podejmowanie uchwał o sposobie zagospodarowania lokali odzyskanych przez spółdzielnię,

- 24) 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,
  - 25) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia,
  - 26) uchwalanie zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 27) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 28) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe i handlowo – usługowe,
  - 29) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 30) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 31) podejmowanie uchwał w sprawach zarządzania przez Spółdzielnię nieruchomością nie stanowiącą jej mienia,
  - 32) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
  - 33) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
  - 34) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
  - 35) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal.
- 2 Rada nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
  - 3 Rada nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności walnemu zgromadzeniu.

#### §34

1. Posiedzenia rady nadzorczej zwołuje przewodniczący rady nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący walnego zgromadzenia w celu ukonstytuowania rady nadzorczej.
3. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków rady nadzorczej lub na wniosek zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. Każdy członek Rady może zgłosić przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.

#### §35

W posiedzeniach rady nadzorczej, prezydium rady nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu, przedstawiciele związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### §36

- 1 Rada nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium rady nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji rady.
- 2 Zadaniem prezydium rady nadzorczej jest organizowanie pracy rady.
- 3 Prezydium i komisje rady nadzorczej mają charakter pomocniczy dla rady i nie mogą podejmować decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni oraz służb etatowych.

**§37**

Rada nadzorcza powołuje ze swojego grona komisje rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

**§38**

1. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest naliczane w formie miesięcznego ryczału, płatnego kwartalnie bez względu na ilość posiedzeń

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wynosi:

- 1) dla Przewodniczącego Rady 15 %
- 2) dla Przewodniczących Komisji 12 %
- 3) dla pozostałych członków Rady 10 %

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 847 z późn. zm.) .

3. Wewnętrzną strukturę rady nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady nadzorczej określa regulamin uchwalony przez walne zgromadzenie.

**Zarząd****§39**

- 1 Zarząd może liczyć od 1 do 3 członków. Liczebność zarządu ustala rada nadzorcza.

- 2 Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera na czas nieokreślony rada nadzorcza..

3. Jeżeli członkami spółdzielni są również osoby prawne, członkiem zarządu może być osoba wskazana przez osobę prawną.

4. Rada nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka zarządu, a walne zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium ( § 23 ust.1), w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów wybranego składu rady nadzorczej, albo większością 2/3 członków obecnych na zgromadzeniu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

5. Rada nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami zarządu będzie nawiązywać stosunek pracy.

6. Z członkami zarządu zatrudnianymi w spółdzielni rada nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

7. Odwołanie członka zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

8. Członkom zarządu nie będącym pracownikami spółdzielni za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie, którego wysokość i zasady określa rada nadzorcza uchwałą. Wynagrodzenie to nie może być

większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 847 z późn. zm.).

9. W razie odwołania członka zarządu zatrudnionego na podstawie umowy o pracę, prawo rozwiązania tej umowy przysługuje zarządowi spółdzielni.

**§40**

- 1 Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

- 2 Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów:
    - o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ,
    - zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu ,
    - zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 4) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych , finansowych i prawnych,
  - 5) zabezpieczanie majątku spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie walnego zgromadzenia,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) (skreślono),
  - 11) współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
- 3 Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu. (skreślone)

#### §41

- 1 Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami zarządu.
- 2 Podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez radę nadzorczą.

#### §42

- 1 Oświadczenie woli za spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
- 2 Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
- 3 Oświadczenia skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków zarządu, mają skutek prawny względem spółdzielni.

#### §43

Zarząd może udzielić, po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

#### §44

- 1 Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności rada może

- wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji (członków) zarządu, w tym wypadku członkostwo w radzie ulega zawieszeniu.
- 2 Członkowie zarządu i rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
  - 3 Członkowie rady i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
  - 4 W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
  - 5 W celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonych członka rady, zwołuje się walne zgromadzenie (skreślone) w terminie 6-ciu miesięcy od daty powzięcia uchwały o zawieszeniu.
  - 6 Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
    - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności spółdzielni np.: zabieganie o tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi.
    - 2) podmiot zawarł ze spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
7. Mandat członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu, poza innymi przypadkami przewidzianymi w ustawach i w statucie wygasa także z chwilą śmierci lub złożenia przez niego rezygnacji. Oświadczenie o złożeniu rezygnacji z pełnienia funkcji członka ww. organów dla swej ważności wymaga zachowania formy pisemnej oraz powinno być złożone w sposób określony w § 42 ust. 3 statutu.

#### §45

W skład rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

### RADY NIERUCHOMOŚCI

#### §46

1. Członkowie spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości mogą wybrać spośród siebie Radę Nieruchomości. Rada Nieruchomości tworzy się dla jednej nieruchomości/budynku/ lub zespołu nieruchomości na danym Osiedlu.
2. Rada Nieruchomości składa się co najmniej dwóch osób. Wybór członków Rady Nieruchomości lub zmiany jego składu organizuje Zarząd spółdzielni z własnej inicjatywy, bądź na wniosek Rady Nadzorczej lub 1/10 liczby członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości Zebranie zwoływane jest poprzez wywieszenie pisemnych zawiadomień na klatkach schodowych budynków w danej nieruchomości oraz stronie internetowej Spółdzielni, z informacją o czasie i miejscu zebrania wraz z porządkiem obrad.
3. Członkowie Rady Nieruchomości wybierani są w drodze uchwały zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym na zebraniu członków danej nieruchomości bez względu na liczbę osób obecnych na zebraniu. Na wniosek większości członków obecnych na zebraniu głosowanie odbywa się w sposób tajny.

#### §47



1. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa:
  - z chwilą śmierci,
  - z chwilą odwołania uchwałą podjętą zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym,
  - rezygnacji,
  - ustania członkostwa w spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone w innej nieruchomości.
2. Wniosek o zmianę składu osobowego Rady Nieruchomości może składać 1/10 członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości. Wniosek należy złożyć do Zarządu, który zwołuje zebranie członków danej nieruchomości w terminie 14 dni od złożenia wniosku.

#### §48

1. Rada Nieruchomości jest organem samorządu mieszkańców, pełni funkcje doradczą dla Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących nieruchomości.
2. Do zakresu uprawnień Rady Nieruchomości należy w szczególności:
  - 1) reprezentowanie danej nieruchomości w relacjach z Zarządem Spółdzielni i Radą Nadzorczą i zgłaszanie wszelkich wniosków składanie opinii dotyczących zamieszkiwania w Spółdzielni, pracy pracowników i organów Spółdzielni,
  - 2) zgłaszanie wniosków w sprawie prac remontowych, konserwacyjnych oraz zgłaszanie propozycji do planu rzeczowo finansowego,
  - 3) zgłaszanie wniosków w sprawie poprawy estetyki i funkcjonalności budynku i otoczenia,
  - 4) zgłaszanie wszelkich nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania (niedogrzenie, przegrzanie),
  - 5) wydawanie opinii /ustalania zasad w sprawie przydzielenia mieszkańcom pomieszczeń użytku ogólnego / pralni, suszarni, wózkarni / jako dodatkowego pomieszczenia piwnicznego lub do innego wykorzystania oraz wysokości opłat za korzystanie z tych pomieszczeń,
  - 6) czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, przeprowadzenie doraźnych kontroli stanu porządku i czystości w budynkach i na terenie osiedla oraz zgłaszanie Zarządowi swoich uwag.
3. Wewnętrzna struktura Rady Nieruchomości, obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### VII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

#### §49

1. Wnioski członków kierowane do zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkowskiego lub zasadności zmiany opłat zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała zarządu staje się ostateczna.
2. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały rady nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie nie przysługuje.
3. Od uchwały rady nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w terminie 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym.
4. Uchwała zebrania przedstawicieli może być zaskarżona do sądu, jeżeli jest sprzeczna z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka. Powództwo o uchylenie uchwały zebrania przedstawicieli powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia

- zebrania przedstawicieli, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim zebraniu – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia zebrania przedstawicieli.
5. Organ spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
  6. Jeżeli uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów spółdzielni, wnioski członków będą rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.
  7. Zawiadomień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się w formie pisemnej w terminach określonych statutem.  
Zawiadomienia doręczone są członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę za zwrotnym poświadczaniem odbioru. Zawiadomienie uznaje się za doręczone z upływem 30 dni od jego awizowania, jeżeli w tym terminie członek pisma nie podjął. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
  8. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
  9. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz-spółdzielcze ulega umorzeniu.

## VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### §50

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członków spółdzielni.

### §51

1. *Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez zarząd spółdzielni.*
2. *Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo tj. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiąca niedobór lub nadwyżkę. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.*
3. *Niedobór określony w ust. 2 może być pokryty z funduszu zasobowego w pierwszej kolejności, następnie z funduszu remontowego.*
4. *Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową poza działalnością określoną w ust. 2, gdy zakres tej działalności jest określony w niniejszym statucie. W takim przypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną wg zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku podlega zatwierdzaniu przez Walne Zgromadzenie.*
5. *Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:*
  - 1) *fundusz udziałowy;*
  - 2) *fundusz zasobowy;*
  - 3) *fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;*
  - 4) *fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.*

6. *Mogą być tworzone inne fundusze celowe, nie obciążające kosztów działalności spółdzielni.*
7. *Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą.*

### §52

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdania finansowe wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu wg odrębnych przepisów przez biegłego rewidenta.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 83<sup>1</sup> Statutu.

## VIII a. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

### § 52<sup>1</sup>.

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,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## VIII b. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

### § 52<sup>2</sup>.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

### § 52<sup>3</sup>.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 52<sup>2</sup> ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określa Rada Nadzorcza.

### § 52<sup>4</sup>.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy ciepła – budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

## **IX. LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI**

### **§53**

Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji w przypadkach w ustawie przewidzianych (art. 113 i 114 ustawy Prawo spółdzielcze).

### **§54**

Ogłoszenie upadłości spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.

### **§55**

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub we własność domu jednorodzinnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

## **POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **I. Tytuły prawne do lokalu**

#### **A. Postanowienia ogólne i najem lokali**

### **§56**

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 2) skreślony,
- 3) skreślony,
- 4) ustanawiać na rzecz członków lub osób nie będących członkami prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,

### **§57**



1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna
  - 2) zamiana spółdzielcza
4. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
5. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu spółdzielni pod względem formalnym i merytorycznym.
6. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

#### **§58**

1. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez spółdzielnię zadysponowany, na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem postanowienia § 91 ust. 2 Statutu.
2. *Decyzję o przeznaczeniu wolnego lokalu mieszkalnego do sprzedaży w drodze przetargu podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.*

#### **§59**

1. *Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.*
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez radę nadzorczą.
9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa rada nadzorcza.
10. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków spółdzielni.

#### **§60**

1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Członek zobowiązany jest do powiadomienia spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu

lub jego części.

3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z zm.).

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

### **§61**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 82 Statutu.

### **§62**

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 w statucie.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
3. 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 ust. 1 pkt 1—3, bez których

dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

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

### §63

(skreślony)

### §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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

### §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

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie oraz w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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 żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

## C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 67

1. Skreślony.
2. Skreslony.
3. Skreslony.
4. Skreslony.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

**§ 68**

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. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

**§ 69****Skreślony****§ 70**

## Skreślony

**§ 71**

## Skreślony

**§ 72**

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.

**§ 73**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 82, 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.
2. 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.
3. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.2 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.(skreślone)
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokali stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.(skreślone)

5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> usm oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu

#### § 74

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.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na spadkobiercę lub spadkobierców, z których żaden nie jest członkiem spółdzielni, a osoby te zalegają z zapłatą należnych od niego opłat lub wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa wyżej występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
5. Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską, przepis § 71 stosuje się odpowiednio.

### D. Skreślony

#### § 75

#### skreślony

#### § 76

#### skreślony

### E. Odrębna własność lokalu

#### §77

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
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. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. 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.

### §78

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 77, 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.

### §79

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 77 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 77 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

### §80

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 77 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały zebrania przedstawicieli członków przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 82 Statutu.

### §81

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze 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 wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Skreslony.
4. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 1 ust. 3 usm, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta..
5. Jeżeli właściciel lokalu zalega 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.

## II. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### §82

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1
3. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 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 budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
6. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni. .
7. Opłaty określone w ust.1 i 3 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
8. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
9. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, także kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody. Są oni również zobowiązani 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 na osiedlu.
10. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody Wysokość odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

### §83

1. Wysokość opłat, o których mowa w §82 ust. 1, 2 i 3, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady

ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez radę nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku usług świadczonych przez spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

#### § 83<sup>1</sup>.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 83 Statutu,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 usm; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia przeznaczona część funduszu remontowego na dokończenie zadań w zakresie termomodernizacji budynków, wynikających z istniejących zobowiązań i wieloletnich planów gospodarczych.
3. Wielkość środków, o których mowa w ust. 2 ustala Rada Nadzorcza w jednorocznych planach gospodarczo – finansowych.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Koszty dostaw wody i ścieków, są rozliczane wg wskazań indywidualnych liczników, zainstalowanych w lokalach, lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego oraz w przypadku zmiany taryfy.
7. Rozliczenie . o którym mowa w ust. 5 i 6, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### §84

1. Opłaty, o których mowa w § 82 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat, na wniosek osób wymienionych w zdaniu pierwszym, wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali 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 wysokości dotychczasowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji przydzielonego lokalu.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w §82 spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami.
6. Członek nie może potrącać swoich należności od spółdzielni z opłat za używanie lokali.
7. Za opłaty, o których mowa w § 82, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

- 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.7 pkt.1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### §85

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnie według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała rada nadzorcza.

## III. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

### §86

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, i ciepłej wody — bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, oraz anteny zbiorczej — z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### §87

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
- <sup>1</sup>1. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ustępach powyższych, są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

## IV. ROZLICZENIE WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU

### §88

1. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego (skreślone) albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. (skreślone)
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego

została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### §89

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 56 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
  - wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do wnoszenia którego jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
  - ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez radę nadzorczą zawierającego:
  - a. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
  - b. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - c. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - d. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - e. 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),
  - f. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

2<sup>1</sup>. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 88, 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.

3<sup>1</sup>. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

4. Ostateczne rozliczenie i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
5. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

### §90

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z



postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 62 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w par. 82 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### §91

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z §90 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

### §92

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, waloryzowaną proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany 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.

### §93

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego.

### §94

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

### §95

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. .

### **§ 96**

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

### **§97**

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

### **§98**

1. Roszczenie o wypłatę:

- wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

W przypadku, gdy należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

2. Spółdzielnia potrąca:

- z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej,

roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni (np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego).

### **§99**

Tryb rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała rada nadzorcza.

## **V. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **§ 100.**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by spółdzielnia:
  - 1) Skreślony,
  - 2) przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
4. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą (skreślone) umowę przeniesienia własności lokalu.
5. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia (skreślone) jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:
  - 1) Skreślony,
  - 2) skreślony,
  - 3) przeniesienia własności lokalu
6. Skreślony.

### § 101

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 100, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### § 102

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, SA kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 – 4 określa Rada Nadzorcza.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 103

1. Członek lub najemca 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.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 3 miesiące od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### § 104

1. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### A. Skreślone

#### § 105

Skreślony

#### § 106

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności określone w § 107 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn.zm.). W takim przypadku przekształcenia prawa lokatorskiego dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

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

#### § 107

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 kosztów budowy będących zobowiązaniem Spółdzielni, o których mowa w § 62 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytowego 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 § 82 Statutu.

2. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wpływy, o których mowa w ust. 1 przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

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

### § 108

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 107, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

3. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie beczynności Spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa Spółdzielnia.

### § 109

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

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

### § 110

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 82 Statutu.

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

### § 111



Po śmierci członka spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 112

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi, albo osobie nie będącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenie z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### § 113

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami).

#### § 114

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

### D. Przekształcenie najmu lokali

#### § 115

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą (skreślone) umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

#### § 116

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 39, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

**VI Przepisy przejściowe i końcowe****§ 117**

W razie likwidacji spółdzielni pozostała do dyspozycji walnego zgromadzenia część majątku spółdzielni jest dzielona między członków wg zasad uchwalonych przez ten organ.

**§ 118**

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia i wywołuje skutki prawne od dnia jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**§ 119**

**(skreślony)**

**§ 120**

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszego statutu obowiązują odpowiednie przepisy ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4 poz. 27 z 2001r. z późniejszymi zmianami), ustawy z 16.09.1982. prawo spółdzielcze (Dz.U. nr 54 poz 288 z 1995r z późniejszymi zmianami) oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

2. W razie sprzeczności między postanowieniami statutu a przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy ustawy.

---

Tekst jednolity zarejestrowany w KRS

W dniu .....

Załącznik do Uchwały Nr 3/2022

**Tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej  
w SŁUPCY**

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy (tekst jednolity) został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy, i stanowi załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 3/2022 z dnia 24 czerwca 2022 roku.

## Spis treści

<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	4
I Postanowienia ogólne	4
II Członkowie	5
III Prawa i obowiązki	6
IV Ustanie członkostwa	8
V Wpisowe i udziały	10
VI Organy Spółdzielni	10
VI.1 Walne Zgromadzenie	10
VI.2 Rada Nadzorcza	14
VI.3 Zarząd	17
VI.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	19
VI.5 Rada Nieruchomości	19
VII Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	20
VIII Gospodarka Spółdzielni	21
VIII a. Inwestycje mieszkaniowe	22
VIII b. Zarządzanie nieruchomościami	22
IX Likwidacja i upadłość Spółdzielni	23
<b>POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE</b>	23
I Tytuły prawne do lokali	23
A Postanowienia ogólne, zamiany i najem lokali	23
B Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	25
C Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	26
D Skreślony	28
E Odrębna własność lokalu	28
II Opłaty za używanie lokali	30
III Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające spółdzielnię i członków	32
IV Rozliczenie wkładów w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.	33
V Przekształcenia tytułów prawnych do lokali	36
A Skreślony	37
B Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	37
C Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	38
D Przekształcenie najmu lokali	39

-

VI Przepisy przejściowe i końcowe

40



## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### §1

1. Nazwa spółdzielni brzmi Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słupcy.
2. Siedzibą spółdzielni jest miasto Słupca.
3. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Czas trwania spółdzielni jest nieoznaczony.

#### §2

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

#### §3

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie:
  - 1) Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U.nr 54 poz. 288 z 1995r. z późniejszymi zmianami),
  - 2) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Dz.U.nr 4 poz.27 z 2001r. z późniejszymi zmianami),
  - 3) niniejszego statutu i innych ustaw.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
  1. *PKD 68.32.Z - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE;*
  2. *PKD 68.10.Z - KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK;*
  3. *PKD 68.20.Z - WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI."*
3. W ramach prowadzonej działalności spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, i realizuje przedmiot działalności spółdzielni poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) skreślony,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Dla realizacji zadań określonych w ust. 3 spółdzielnia:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
  - 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

#### §4

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w §2 w następującym zakresie:
  - 1) działalność budowlaną, remontową i usługową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 2) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 3) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych,
2. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań statutowych.
5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest walne zgromadzenie (*skreślone*), które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## II. CZŁONKOWIE

#### §5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
5. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

#### §6

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może być członkiem Spółdzielni.
  3. Właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
  4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
  5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
    - a) jego imię i nazwisko oraz
    - b) miejsce zamieszkania i adres do korespondencji,
    - c) PESEL osoby fizycznej
    - d) a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, NIP, dane dotyczące wkładów.
  6. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
  7. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd na posiedzeniu w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
  8. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie.
  9. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 82, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
  10. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### §7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,

- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał i protokółów obrad organów Spółdzielni
- 11) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków,
- 13) prawo do otrzymania kopii protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 18) prawo żądania zawarcia umowy:
  - 1) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 3) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
- 22) Koszty wydania dokumentów, o których mowa w pkt 13 ust. 1 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
- 23) Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
- 24) Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Ustala się termin wydania kopii tych dokumentów na ostatni dzień roboczy każdego miesiąca kalendarzowego pod warunkiem, że żądanie członka zgłoszone zostanie co najmniej na 7 dni przed tym terminem.
- 25) Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokółów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych.
- 26) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 3) uczestniczyć w wydatkach związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca,
- 4) dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 5) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać niezwłocznie spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze spółdzielnią,
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię, a z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom,
- 10) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, w urządzenia pomiarowe ciepła i wody oraz do ich kontroli,
- 11) zawiadomić spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w używanie lokalu,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni.

#### IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

##### §9

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.



**§10**

- 1 Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
- 2 Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony..
- 3 Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

**§11**

(skreślony)

**§12**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie oraz w statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.
2. 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 2 występuje zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

**§13**

(skreślony)

**§14**

(skreślony)

**§15**

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.

**V. WPISOWE I UDZIAŁY****§16**

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa związanego z utratą prawa do lokalu były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

2. W przypadku śmierci członka Spółdzielni jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stwierdzających nabycie spadku.
3. Zwrot, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo, oraz w wypadku gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
4. Spółdzielnia zwraca udział w wysokości nominalnej wpłaty z zastrzeżeniem ust. 3 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§17**

- 1 Organami spółdzielni są:
  - 1) walne zgromadzenie,
  - 2) rada nadzorcza,
  - 3) zarząd,
  - 4) Rady Nieruchomości.
- 2 Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3), dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
- 3 Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
- 4 Przy obliczaniu wymaganej ilości głosów w wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
- 5 Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### **Walne Zgromadzenie**

#### **§18**

- 1 Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
- 2 Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
- 3 Pełnomocnictwo powinno zawierać co najmniej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, nr PESEL i czytelny podpis członka spółdzielni, oznaczenie lokalu oraz wskazanie tytułu prawnego do tego lokalu przysługującego członkowi, a ponadto imię, nazwisko, adres zamieszkania, nr PESEL pełnomocnika oraz datę Walnego Zgromadzenia i datę udzielenia pełnomocnictwa.
- 4 Pełnomocnictwo powinno być złożone spółdzielni co najmniej na 3 dni przed termin Walnego Zgromadzenia. W szczególnie uzasadnionych wypadkach dopuszcza się złożenie pełnomocnictwa w dniu Walnego Zgromadzenia nie później niż do planowanej godziny rozpoczęcia obrad.
- 5 Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w walnym zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej
- 6 Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

- 7 W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielni.
- 8 Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

### §19

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podzielić Walne Zgromadzenie na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Do Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach mają odpowiednie zastosowanie postanowienia Statutu dot. Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem postanowienia par. 26 ust.1, 3, 4 i 5.

### §20

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich; ,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie ,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad walnego zgromadzenia oraz rady nadzorczej,
- 14) skreślony,
- 15) wybór i odwołanie członków rady nadzorczej.

### §21

- 1 Walne zgromadzenie zwołuje zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
- 2 Nadzwyczajne walne zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez zarząd w każdym czasie.
- 3 Zarząd obowiązany jest także zwołać walne zgromadzenie na żądanie:
  - 1) rady nadzorczej,

- 2) 1/10 członków.
- 3) Skreślony.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenie powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się 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 Spółdzielni na koszt spółdzielni.
6. skreślony.

## §22

- 1 O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części, zawiadamia się wszystkich członków na piśmie na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. O obradach walnego zgromadzenia powiadamia się również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Radę Spółdzielczą.
- 2 Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

## §23

- 1 Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
- 2 Walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego walnego zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
- 3 Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni
  - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka rady nadzorczej lub zarządu
  - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni
  - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym

Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia bądź wszystkich jego części, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

#### § 24

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu 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.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
9. Skreślony.

#### §25

1. Obrady walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek rady nadzorczej.
2. Walne zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium walnego zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Regulamin określa tryb postępowania w przypadku, gdy zachowanie członka Spółdzielni uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwia prowadzenie obrad.

#### § 25<sup>1</sup>

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie w okresie od otrzymania zawiadomienia o terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Termin ten mija na 15 dni przed rozpoczęciem obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszenie musi być dokonane na piśmie i powinno zawierać:
  - nazwisko i imię oraz adres osoby zgłaszającej,
  - nazwisko i imię kandydata na członka Rady Nadzorczej,
  - oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie.

#### §26



1. Z obrad Walnego Zgromadzenia bądź każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz zebrania
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego „en bloc” sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia..
3. Protokół z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia. W takim przypadku na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad kolegium, o którym mowa niżej w ust. 4.
4. W ciągu 7 dni po odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte. Protokół z obrad kolegium podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
5. O uchwałach podjętych przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach i wynikach wyborów do Rady Nadzorczej przeprowadzonych przez to Zgromadzenie, Zarząd zawiadamia w ciągu 7 dni członków Spółdzielni.
6. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.

## **Rada Nadzorcza**

### **§27**

Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

### **§28**

- 1 Rada nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat.
- 2 Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną,
- 3 Rada nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy jej członków.
- 4 Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
- 5 W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

### **§29**

Członków rady nadzorczej wybiera walne zgromadzenie.

### **§30**

Kadencja rady nadzorczej trwa od zwyczajnego walnego zgromadzenia, na którym rada nadzorcza została wybrana, do zwyczajnego walnego zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

### **§31**

Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojrzeniu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,

- 3) ustania członkostwa w spółdzielni.

### §32

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca jego kadencji w Radzie nadzorczej kandydat, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów. W przypadku braku takiego kandydata, wyborów uzupełniających dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

### §33

1 Do zakresu rady nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzeniem kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) uchwalanie regulaminu określającego zasady gospodarki finansowej spółdzielni,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
- 7) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy spółdzielnią, a członkiem zarządu w interesie członków zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu zarządu i komisji Rady Nadzorczej,
- 10) (skreślony)
- 11) (skreślony),
- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 14) (skreślony),
- 15) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 16) wybór i odwoływanie członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu oraz rozpatrywania skarg na jego działalność,
- 18) (skreślony),
- 19) zwoływanie walnego zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§21, ust. 5),
- 20) (skreślony)
- 21) (skreślony),
- 22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnijącymi lokale,
- 23) uchwalanie regulaminu określającego dopuszczalność stawiania mieszkań do sprzedaży w drodze przetargu oraz

zasady i warunki wynajmowania mieszkań, a także podejmowanie uchwał o sposobie zagospodarowania lokali odzyskanych przez spółdzielnię,

- 24) 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,
  - 25) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia,
  - 26) uchwalanie zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 27) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 28) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe i handlowo – usługowe,
  - 29) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 30) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 31) podejmowanie uchwał w sprawach zarządzania przez Spółdzielnię nieruchomością nie stanowiącą jej mienia,
  - 32) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
  - 33) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
  - 34) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
  - 35) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal.
- 2 Rada nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
  - 3 Rada nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności walnemu zgromadzeniu.

#### §34

1. Posiedzenia rady nadzorczej zwołuje przewodniczący rady nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący walnego zgromadzenia w celu ukonstytuowania rady nadzorczej.
3. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków rady nadzorczej lub na wniosek zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. Każdy członek Rady może zgłosić przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.

#### §35

W posiedzeniach rady nadzorczej, prezydium rady nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu, przedstawiciele związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### §36

- 1 Rada nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium rady nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji rady.
- 2 Zadaniem prezydium rady nadzorczej jest organizowanie pracy rady.
- 3 Prezydium i komisje rady nadzorczej mają charakter pomocniczy dla rady i nie mogą podejmować decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni oraz służb etatowych.

**§37**

Rada nadzorcza powołuje ze swojego grona komisje rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

**§38**

1. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest naliczane w formie miesięcznego ryczału, płatnego kwartalnie bez względu na ilość posiedzeń

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wynosi:

- 1) dla Przewodniczącego Rady 15 %
- 2) dla Przewodniczących Komisji 12 %
- 3) dla pozostałych członków Rady 10 %

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 847 z późn. zm.) .

3. Wewnętrzną strukturę rady nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady nadzorczej określa regulamin uchwalony przez walne zgromadzenie.

**Zarząd****§39**

- 1 Zarząd może liczyć od 1 do 3 członków. Liczebność zarządu ustala rada nadzorcza.
- 2 Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera na czas nieokreślony rada nadzorcza..
3. Jeżeli członkami spółdzielni są również osoby prawne, członkiem zarządu może być osoba wskazana przez osobę prawną.
4. Rada nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka zarządu, a walne zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium ( § 23 ust.1), w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów wybranego składu rady nadzorczej, albo większością 2/3 członków obecnych na zgromadzeniu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Rada nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami zarządu będzie nawiązywać stosunek pracy.
6. Z członkami zarządu zatrudnianymi w spółdzielni rada nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
7. Odwołanie członka zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Członkom zarządu nie będącym pracownikami spółdzielni za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie, którego wysokość i zasady określa rada nadzorcza uchwałą. Wynagrodzenie to nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 847 z późn. zm.).
9. W razie odwołania członka zarządu zatrudnionego na podstawie umowy o pracę, prawo rozwiązania tej umowy przysługuje zarządowi spółdzielni.

**§40**

- 1 Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
- 2 Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów:
    - o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ,
    - zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu ,
    - zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 4) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych , finansowych i prawnych,
  - 5) zabezpieczanie majątku spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie walnego zgromadzenia,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) (skreślono),
  - 11) współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
- 3 Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu. (skreślone)

#### §41

- 1 Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami zarządu.
- 2 Podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez radę nadzorczą.

#### §42

- 1 Oświadczenie woli za spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
- 2 Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
- 3 Oświadczenia skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków zarządu, mają skutek prawny względem spółdzielni.

#### §43

Zarząd może udzielić, po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

#### §44

- 1 Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności rada może

- wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji (członków) zarządu, w tym wypadku członkostwo w radzie ulega zawieszeniu.
- 2 Członkowie zarządu i rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
  - 3 Członkowie rady i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
  - 4 W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
  - 5 W celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka rady, zwołuje się walne zgromadzenie (skreślone) w terminie 6-ciu miesięcy od daty powzięcia uchwały o zawieszeniu.
  - 6 Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
    - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności spółdzielni np.: zabieganie o tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi.
    - 2) podmiot zawarł ze spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
7. Mandat członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu, poza innymi przypadkami przewidzianymi w ustawach i w statucie wygasa także z chwilą śmierci lub złożenia przez niego rezygnacji. Oświadczenie o złożeniu rezygnacji z pełnienia funkcji członka ww. organów dla swej ważności wymaga zachowania formy pisemnej oraz powinno być złożone w sposób określony w § 42 ust. 3 statutu.

#### §45

W skład rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

### RADY NIERUCHOMOŚCI

#### §46

1. Członkowie spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości mogą wybrać spośród siebie Radę Nieruchomości. Rada Nieruchomości tworzy się dla jednej nieruchomości/budynku/ lub zespołu nieruchomości na danym Osiedlu.
2. Rada Nieruchomości składa się co najmniej dwóch osób. Wybór członków Rady Nieruchomości lub zmiany jego składu organizuje Zarząd spółdzielni z własnej inicjatywy, bądź na wniosek Rady Nadzorczej lub 1/10 liczby członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości Zebranie zwoływane jest poprzez wywieszenie pisemnych zawiadomień na klatkach schodowych budynków w danej nieruchomości oraz stronie internetowej Spółdzielni, z informacją o czasie i miejscu zebrania wraz z porządkiem obrad.
3. Członkowie Rady Nieruchomości wybierani są w drodze uchwały zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym na zebraniu członków danej nieruchomości bez względu na liczbę osób obecnych na zebraniu. Na wniosek większości członków obecnych na zebraniu głosowanie odbywa się w sposób tajny.

#### §47



1. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa:
  - z chwilą śmierci,
  - z chwilą odwołania uchwałą podjętą zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym,
  - rezygnacji,
  - ustania członkostwa w spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone w innej nieruchomości.
2. Wniosek o zmianę składu osobowego Rady Nieruchomości może składać 1/10 członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości. Wniosek należy złożyć do Zarządu, który zwołuje zebranie członków danej nieruchomości w terminie 14 dni od złożenia wniosku.

#### §48

1. Rada Nieruchomości jest organem samorządu mieszkańców, pełni funkcje doradczą dla Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących nieruchomości.
2. Do zakresu uprawnień Rady Nieruchomości należy w szczególności:
  - 1) reprezentowanie danej nieruchomości w relacjach z Zarządem Spółdzielni i Radą Nadzorczą i zgłaszanie wszelkich wniosków składanie opinii dotyczących zamieszkiwania w Spółdzielni, pracy pracowników i organów Spółdzielni,
  - 2) zgłaszanie wniosków w sprawie prac remontowych, konserwacyjnych oraz zgłaszanie propozycji do planu rzeczowo finansowego,
  - 3) zgłaszanie wniosków w sprawie poprawy estetyki i funkcjonalności budynku i otoczenia,
  - 4) zgłaszanie wszelkich nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania (niedogrzenie, przegrzanie),
  - 5) wydawanie opinii /ustalania zasad w sprawie przydzielenia mieszkańcom pomieszczeń użytku ogólnego / pralni, suszarni, wózkarni / jako dodatkowego pomieszczenia piwnicznego lub do innego wykorzystania oraz wysokości opłat za korzystanie z tych pomieszczeń,
  - 6) czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, przeprowadzenie doraźnych kontroli stanu porządku i czystości w budynkach i na terenie osiedla oraz zgłaszanie Zarządowi swoich uwag.
3. Wewnętrzna struktura Rady Nieruchomości, obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### VII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

#### §49

1. Wnioski członków kierowane do zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkowskiego lub zasadności zmiany opłat zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała zarządu staje się ostateczna.
2. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały rady nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie nie przysługuje.
3. Od uchwały rady nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w terminie 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym.
4. Uchwała zebrania przedstawicieli może być zaskarżona do sądu, jeżeli jest sprzeczna z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka. Powództwo o uchylenie uchwały zebrania przedstawicieli powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia

- zebrania przedstawicieli, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim zebraniu – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia zebrania przedstawicieli.
5. Organ spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
  6. Jeżeli uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów spółdzielni, wnioski członków będą rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.
  7. Zawiadomień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się w formie pisemnej w terminach określonych statutem.  
Zawiadomienia doręczone są członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie uznaje się za doręczone z upływem 30 dni od jego awizowania, jeżeli w tym terminie członek pisma nie podjął. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
  8. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
  9. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz-spółdzielcze ulega umorzeniu.

## VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### §50

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członków spółdzielni.

### §51

1. *Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez zarząd spółdzielni.*
2. *Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo tj. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiąca niedobór lub nadwyżkę. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.*
3. *Niedobór określony w ust. 2 może być pokryty z funduszu zasobowego w pierwszej kolejności, następnie z funduszu remontowego.*
4. *Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową poza działalnością określoną w ust. 2, gdy zakres tej działalności jest określony w niniejszym statucie. W takim przypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną wg zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.*
5. *Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:*
  - 1) *fundusz udziałowy;*
  - 2) *fundusz zasobowy;*
  - 3) *fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;*
  - 4) *fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.*

6. *Mogą być tworzone inne fundusze celowe, nie obciążające kosztów działalności spółdzielni.*
7. *Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą.*

### §52

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdania finansowe wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu wg odrębnych przepisów przez biegłego rewidenta.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 83<sup>1</sup> Statutu.

## VIII a. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

### § 52<sup>1</sup>.

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,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## VIII b. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

### § 52<sup>2</sup>.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

### § 52<sup>3</sup>.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 52<sup>2</sup> ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określa Rada Nadzorcza.

### § 52<sup>4</sup>.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy ciepła – budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

## **IX. LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI**

### **§53**

Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji w przypadkach w ustawie przewidzianych (art. 113 i 114 ustawy Prawo spółdzielcze).

### **§54**

Ogłoszenie upadłości spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.

### **§55**

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub we własność domu jednorodzinnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

## **POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **I. Tytuły prawne do lokalu**

#### **A. Postanowienia ogólne i najem lokali**

### **§56**

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 2) skreślony,
- 3) skreślony,
- 4) ustanawiać na rzecz członków lub osób nie będących członkami prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,

### **§57**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna
  - 2) zamiana spółdzielcza
4. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
5. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu spółdzielni pod względem formalnym i merytorycznym.
6. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

#### **§58**

1. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez spółdzielnię zadysponowany, na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem postanowienia § 91 ust. 2 Statutu.
2. *Decyzję o przeznaczeniu wolnego lokalu mieszkalnego do sprzedaży w drodze przetargu podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.*

#### **§59**

1. *Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.*
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez radę nadzorczą.
9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa rada nadzorcza.
10. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków spółdzielni.

#### **§60**

1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Członek zobowiązany jest do powiadomienia spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu

lub jego części.

3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z zm.).

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

### **§61**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 82 Statutu.

### **§62**

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 w statucie.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
3. 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 ust. 1 pkt 1—3, bez których



dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

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

### §63

(skreślony)

### §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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

### §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

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie oraz w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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 żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

## C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 67

1. Skreślony.
2. Skreslony.
3. Skreslony.
4. Skreslony.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

**§ 68**

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. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

**§ 69****Skreślony****§ 70**

## Skreślony

**§ 71**

## Skreślony

**§ 72**

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.

**§ 73**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 82, 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.
2. 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.
3. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.2 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.(skreślone)
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokali stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.(skreślone)

5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> usm oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu

#### § 74

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.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na spadkobiercę lub spadkobierców, z których żaden nie jest członkiem spółdzielni, a osoby te zalegają z zapłatą należnych od niego opłat lub wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa wyżej występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
5. Osoba prawna może przejść własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską, przepis § 71 stosuje się odpowiednio.

### D. Skreślony

#### § 75

#### skreślony

#### § 76

#### skreślony

### E. Odrębna własność lokalu

#### §77

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
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. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. 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.

### §78

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 77, 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.

### §79

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 77 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 77 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

### §80

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 77 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały zebrania przedstawicieli członków przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 82 Statutu.

### §81

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze 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 wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Skreslony.
4. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 1 ust. 3 usm, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta..
5. Jeżeli właściciel lokalu zalega 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.

## II. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### §82

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1
3. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 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 budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
6. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni. .
7. Opłaty określone w ust.1 i 3 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
8. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
9. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, także kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody. Są oni również zobowiązani 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 na osiedlu.
10. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody Wysokość odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

### §83

1. Wysokość opłat, o których mowa w §82 ust. 1, 2 i 3, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady

ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez radę nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku usług świadczonych przez spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

#### § 83<sup>1</sup>.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 83 Statutu,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 usm; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia przeznaczona część funduszu remontowego na dokończenie zadań w zakresie termomodernizacji budynków, wynikających z istniejących zobowiązań i wieloletnich planów gospodarczych.
3. Wielkość środków, o których mowa w ust. 2 ustala Rada Nadzorcza w jednorocznych planach gospodarczo – finansowych.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Koszty dostaw wody i ścieków, są rozliczane wg wskazań indywidualnych liczników, zainstalowanych w lokalach, lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego oraz w przypadku zmiany taryfy.
7. Rozliczenie . o którym mowa w ust. 5 i 6, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### §84

1. Opłaty, o których mowa w § 82 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat, na wniosek osób wymienionych w zdaniu pierwszym, wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali 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 wysokości dotychczasowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji przydzielonego lokalu.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w §82 spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami.
6. Członek nie może potrącać swoich należności od spółdzielni z opłat za używanie lokali.
7. Za opłaty, o których mowa w § 82, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,



- 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.7 pkt.1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### §85

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnie według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała rada nadzorcza.

## III. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

### §86

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, i ciepłej wody — bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, oraz anteny zbiorczej — z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### §87

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
- <sup>1</sup>1. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ustępach powyższych, są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

## IV. ROZLICZENIE WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU

### §88

1. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego (skreślone) albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. (skreślone)
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego

została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### §89

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 56 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do wnoszenia którego jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
- ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez radę nadzorczą zawierającego:

- a. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
- b. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
- c. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- d. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalnym,
- e. 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),
- f. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

2<sup>1</sup>. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 88, 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.

3<sup>1</sup>. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

4. Ostateczne rozliczenie i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
5. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

### §90

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z

postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 62 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w par. 82 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### §91

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z §90 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

### §92

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, waloryzowaną proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany 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.

### §93

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego.

### §94

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

### §95

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. .

### § 96

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

### §97

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

### §98

1. Roszczenie o wypłatę:

- wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

W przypadku, gdy należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

2. Spółdzielnia potrąca:

- z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej,

roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni (np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego).

### §99

Tryb rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała rada nadzorcza.

## V. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### § 100.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by spółdzielnia:
  - 1) Skreślony,
  - 2) przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
4. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą (skreślone) umowę przeniesienia własności lokalu.
5. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia (skreślone) jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:
  - 1) Skreślony,
  - 2) skreślony,
  - 3) przeniesienia własności lokalu
6. Skreślony.

### § 101

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 100, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### § 102

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, SA kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 – 4 określa Rada Nadzorcza.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 103

1. Członek lub najemca 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.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 3 miesiące od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### § 104

1. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### A. Skreślone

#### § 105

Skreślony

#### § 106

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności określone w § 107 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn.zm.). W takim przypadku przekształcenia prawa lokatorskiego dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

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

#### § 107

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 kosztów budowy będących zobowiązaniem Spółdzielni, o których mowa w § 62 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytowego 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 § 82 Statutu.



2. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wpływy, o których mowa w ust. 1 przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

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

### § 108

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 107, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

3. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie beczynności Spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa Spółdzielnia.

### § 109

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

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

### § 110

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 82 Statutu.

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

### § 111

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 112

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi, albo osobie nie będącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenie z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### § 113

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami).

#### § 114

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

### D. Przekształcenie najmu lokali

#### § 115

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą (skreślone) umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

#### § 116

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 39, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

**VI Przepisy przejściowe i końcowe****§ 117**

W razie likwidacji spółdzielni pozostała do dyspozycji walnego zgromadzenia część majątku spółdzielni jest dzielona między członków wg zasad uchwalonych przez ten organ.

**§ 118**

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia i wywołuje skutki prawne od dnia jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**§ 119**

**(skreślony)**

**§ 120**

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszego statutu obowiązują odpowiednie przepisy ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4 poz. 27 z 2001r. z późniejszymi zmianami), ustawy z 16.09.1982. prawo spółdzielcze (Dz.U. nr 54 poz 288 z 1995r z późniejszymi zmianami) oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

2. W razie sprzeczności między postanowieniami statutu a przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy ustawy.

---

Tekst jednolity zarejestrowany w KRS

W dniu .....