

**STATUT**

**NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI**

**MIESZKANIOWEJ**

**W ŁODZI**

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                     | Strona |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE                                                                                                       | 1      |
| DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI                                                                                         | 1      |
| A. Członkowie                                                                                                                       | 1      |
| B. Prawa i obowiązki członków                                                                                                       | 3      |
| C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze                                                                                                | 5      |
| DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI                                                                                                       | 5      |
| A. Walne Zgromadzenie                                                                                                               | 6      |
| B. Rada Nadzorcza                                                                                                                   | 10     |
| C. Zarząd                                                                                                                           | 13     |
| DZIAŁ IV. PRAWA DO LOKALI                                                                                                           | 14     |
| A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu                                                                                        | 14     |
| B. Prawo odrębnej własności lokalu                                                                                                  | 16     |
| C. Używanie lokali. Obowiązki spółdzielni i osób zajmujących<br>lokalne w zakresie napraw lokali i części wspólnych. Zamiana lokali | 19     |
| DZIAŁ V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI                                                                                               | 21     |
| A. Opłaty za używanie lokali                                                                                                        | 21     |
| B. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania<br>nieruchomości                                                            | 24     |
| DZIAŁ VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI                                                                                                    | 24     |
| DZIAŁ VII. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI                                                                                                    | 26     |
| DZIAŁ VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE                                                                                                    | 26     |

## **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę: Nauczycielska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana w dalszej części statutu Spółdzielnią.

### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

### **§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
3. Spółdzielnia może także zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości.
4. Ponadto Spółdzielnia może nabywać nieruchomości gruntowe na własność lub w użytkowanie wieczyste pod budowę placów zabaw, małej architektury, parkingów, garaży i innych urządzeń służących poprawie warunków zamieszkiwania.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, a także uczestniczyć w przedsięwzięciach gospodarczych i innych przedsięwzięciach – na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust 1 – 4.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### **A. Członkowie**

### **§ 4**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 5

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

## § 6

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna nich, chyba że przysługuje ono małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 7

1. Osoby nie posiadające zdolności do czynności prawnych nie mają biernego prawa wyborczego, zaś czynne prawo wyborcze i pozostałe uprawnienia realizują przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.
2. Osoby prawne realizują czynne i bierne prawo wyborcze przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.

## § 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL. Wszelkie zmiany w/w danych wymagają formy pisemnej.
2. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną, deklaracja winna zawierać nazwę i siedzibę, oznaczenie i numer odpowiedniego rejestru. Osoba prawna winna załączyć wypis odpowiedniego rejestru.
3. Właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia uchwały przez Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej i zawiadamia o uchwale osobę zainteresowaną na piśmie w ciągu 14 dni od jej podjęcia.

6. W razie uchwały odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

#### § 9

5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

- 2/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.

6. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w §51 ust.1 i §53 Statutu.

7. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

#### § 10

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### § 11

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

#### § 12

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania lub ich nazwę i siedzibę, zmiany tych danych, a ponadto datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

### **B. Prawa i obowiązki członków**

#### § 13

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

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2/ prawo do czynnego udziału w działaniach Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, \_
  - 3/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, oraz prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu z głosem decydującym,
  - 4/ prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust.3 i 4. Prawo członków Spółdzielni do zaznajamiania się z w/w dokumentami nie obejmuje spraw innych członków Spółdzielni w sprawach wyłącznie ich dotyczących,
  - 5/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 6/ prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - 7/ prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
  - 8/ prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie,
  - 9/ prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po spełnieniu wymogów określonych ustawą i statutem,
  - 10/ prawo, wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi, do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni, z wszelkich urządzeń oraz usług Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu lub wydania 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 znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w ciągu 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.2 pkt 4, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość kosztów wykonania odpisów określa Zarząd Spółdzielni.

§ 14

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1/ przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów),
- 2/ współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3/ uiszczać terminowo określone w ustawie, w statucie i regulaminach wydanych na podstawie statutu, opłaty za używanie lokali,
- 4/ zawiadomić Spółdzielnię niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 5/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 6/ utrzymywać swój lokal w należytym stanie, korzystać z pomieszczeń wspólnych i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym osobom,
- 7/ udostępnić zajmowany lokal w uzgodnionym terminie do kontroli stanu technicznego urządzeń lokalu, a także wówczas, gdy lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, gdy istnieje konieczność jego przebudowy oraz gdy budynek wymaga dezynsekcji, dezynfekcji lub deratyzacji, pod rygorem utraty roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
- 8/ dokonywać napraw wewnątrz lokali w zakresie nie należącym do obowiązków Spółdzielni,
- 9/ udostępnić lokal do instalacji urządzeń pomiarowych zużycia wody i energii cieplnej i umożliwić odczyty wskazań tych urządzeń,
- 10/ powiadamiać o wynajęciu lub użyczeniu całego lokalu mieszkalnego i o wszystkich zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz spółdzielni, a także podać adres do korespondencji, jeżeli członek nie zamieszkuje lub czasowo nie przebywa w lokalu.

### **C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### **§ 15**

Wniosek członka skierowany do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinien być rozpatrzony przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia.

O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.

### **DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 16**

##### **1. Organami Spółdzielni są:**

- 1/ Walne Zgromadzenie
- 2/ Rada Nadzorcza
- 3/ Zarząd

2. Wybory do organu Spółdzielni, o którym 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, otrzymali największą liczbę oddanych głosów, a w razie równej ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
9. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
10. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
11. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **A. Walne Zgromadzenie**

### **§ 17**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Każdy członek ma jeden głos. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności winno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mająca tej zdolności uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego lub opiekuna. Członek – osoba prawna bierze udział w obradach przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz przedstawiciele właściwego Związku, a także zaproszeni goście.

5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### § 18

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub ustalenia sposobu pokrycia strat,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 6/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni i podziału Spółdzielni,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 10/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 11/ uchwalanie zmian statutu,
- 12/ uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 13/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 14/ wybór delegatów na zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,

2. Postanowienia ust.1 pkt 5 nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali.

#### § 19

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1/ Rady Nadzorczej,
  - 2/ przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków,

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad.

#### § 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad i o prawie członków do zapoznania się z tymi dokumentami, Spółdzielnia zawiadamia wszystkich członków na piśmie, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Zawiadomienia członków dokonuje się przez włożenie informacji do skrzynek pocztowych, wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w biurze Zarządu oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Członkowie i właściciele lokali nie zamieszkali w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię są zawiadamiani drogą pocztową na adres podany Spółdzielni przez te osoby.

2. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz zgłaszać projekty uchwał. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 21

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. W przypadku niemożności wyboru Prezydium w powyższym składzie,

prezydium może działać w składzie dwuosobowym. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.

## § 22

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 20. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszelkich uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że zgodnie z ustawą wymagana jest kwalifikowana większość głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, udzielenia absolutorium członkom Zarządu oraz odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.

W sprawach objętych porządkiem obrad może być zarządzone głosowanie tajne także w innych sprawach, o ile wniosek taki uzyska poparcie co najmniej 1/3 liczby uprawnionych do głosowania.

## § 23

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. 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. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały winno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zebraniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6-cu tygodni od powzięcia wiadomości przez członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin wskazany w ust.3 biegnie od dnia zawiadomienia członka o uchwale.

## § 24

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

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 25

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie oraz zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **B. Rada Nadzorcza**

#### § 26

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 27

1. Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni.
2. Członkowie kandydujący do Rady Nadzorczej winni być obecni na Walnym Zgromadzeniu.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

#### § 28

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2/ zrzeczenia się mandatu,
  - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4/ nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, do końca kadencji wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów.

#### § 29

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
  - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
  - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 6/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Zastępcy Prezesa,
  - 7/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz regulaminu Zarządu,
  - 8/ rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach ze stosunku członkostwa,
  - 9/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 10/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu i ustalanie wynagrodzeń dla członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni uprawnionych jest 2 członków Prezydium Rady Nadzorczej bądź innych 2 członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 11/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych statutem,
  - 12/ uchwalać zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
  - 13/ podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 14/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 15/ podejmowanie uchwał w sprawie przejmowania w zarząd nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
  - 16/ uchwalać regulaminów w sprawach niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
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. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### § 30

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona w głosowaniu tajnym Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi Przewodniczący Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i Komisji.

### § 31

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną w składzie trzech członków.
2. Rada Nadzorcza może powoływać inne komisje stałe i czasowe. W pracach Komisji z wyjątkiem Komisji Rewizyjnej mogą brać udział członkowie Spółdzielni nie będący członkami Rady Nadzorczej, jednakże komisjom przewodniczą wybrani przez Radę jej członkowie.
3. Komisje realizują cele określone przez Radę Nadzorczą. Komisje mogą ze sobą współpracować i odbywać wspólne posiedzenia.

### § 32

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – sekretarz, co najmniej raz na 2 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą.

### § 33

1. Za udział w pracach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują miesięczne wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, które wynosi 150,00 złotych brutto, a Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje 250,00 złotych brutto. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest udział w co najmniej jednym posiedzeniu w miesiącu.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## C. Zarząd

### § 34

1. Zarząd składa się z od dwóch do trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą spośród kandydatów wyłonionych m. in. w drodze konkursu, zbierania ofert lub zgłoszenia przez członków Rady.
2. Z członkiem Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do przepisów Kodeksu Pracy.
3. Rada Nadzorcza ustala sposób wynagradzania i jego wysokość dla członka Zarządu niezatrudnionego w Spółdzielni.

### § 35

1. Rada Nadzorcza może w każdej chwili, większością głosów, nie mniej niż połowy pełnego składu Rady, odwołać członków Zarządu w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie lub Rada Nadzorcza może odwołać tych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### § 36

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ zarządzanie nieruchomościami,
  - 2/ rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 3/ sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 4/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 6/ zawieranie umów przeniesienia własności lokali i ustanowienia odrębnej własności lokali,
  - 7/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 8/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
  - 9/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 10/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań za zgodą Rady Nadzorczej,

- 11/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 12/ współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organami władzy państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 37

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Tryb obradowania i podejmowania uchwał, podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 38

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do jego składania umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
5. Zarząd może powierzyć zarządzanie nieruchomościami osobie fizycznej, prawnej lub innemu podmiotowi gospodarczemu, na podstawie umowy.
6. Uchwały Zarządu podjęte w sprawach określonych w ust.4 i 5 wymagają uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.

### **DZIAŁ IV. PRAWA DO LOKALI**

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

#### § 39

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne.
3. 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.

4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu lub jego części ułamkowej powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 40

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### § 41

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 62 ust.2 i § 66, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej wszczyna postępowanie sądowe o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji (art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).
2. Osobom, o których mowa w ust.1, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 42

1. W razie śmierci członka Spółdzielni, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, przedstawia on dokument stwierdzający nabycie spadku.
2. Jeżeli 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 wyznacza przedstawiciela.

Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli jednak nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

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

#### § 43

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.2,

nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 62 ust.2 i § 66 , a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.

#### § 44

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo to Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, po potrąceniu należności z tytułu opłat, o których mowa w § 62 ust. 2 i § 66 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 45

1. Wartością rynkową lokalu, o której mowa w § 43 i § 44 jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV , rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Koszt wyceny wartości rynkowej lokalu obciąża osobę, której przysługuje zwrot wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadkach określonych w statucie Spółdzielnia przeprowadza postępowanie przetargowe na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Zasady i tryb przeprowadzania przetargów ustala Rada Nadzorcza w formie regulaminu.

#### § 46

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

### **B. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### § 47

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 62 ust.2 i § 66 statutu.
2. Przedmiot odrębnej własności lokali we wszystkich nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię określają uchwały Zarządu Spółdzielni podjęte zgodnie z art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 48

1. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Odmowa przeniesienia własności lokalu może nastąpić w przypadku:
  - 1/ zgłoszenia żądania przez jednego z małżonków w przypadku, gdy prawo do lokalu przysługuje obojgu małżonkom,
  - 2/ zgłoszenia żądania przez jednego ze współuprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku, gdy przysługuje kilku osobom,
  - 3/ członek nie dokonał spłat, o których mowa w § 47 ust. 1 statutu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni.

#### § 49

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### § 50

1. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, stanowią odrębne nieruchomości.
2. Do lokalu przynależą, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, a w szczególności: piwnica, komórka, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi".
3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
4. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębniona została własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tych budynkach wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

## § 51

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 65 w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

## § 52

1. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w § 51 ust.1 lub w § 53 rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

## § 53

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Spółdzielnia zawiadamia o tym fakcie właścicieli lokali na piśmie w ciągu 14 dni.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 większość właścicieli podejmuje działania zgodnie z § 51.

## § 54

1. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej innym osobom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

1/ nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego.

2/ nieruchomości niezabudowane.

#### § 55

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 ustawy o własności lokali. z zastrzeżeniem §§ 51, 52 i § 53.

#### § 56

W przypadku nabycia przez Spółdzielnię prawa do gruntu przeznaczonego pod budowę garaży, Spółdzielnia winna zawrzeć z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowy o budowę lokalu i dokonać przeniesienia własności lokali na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym statucie.

### **C. Używanie lokali, obowiązki spółdzielni i osób zajmujących lokale w zakresie napraw lokali i części wspólnych. Zamiana lokali.**

#### § 57

1. Członek Spółdzielni i właściciele niebędący członkami, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu korzystają z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba której przysługuje prawo do lokalu, obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Osoby, o których mowa w ust.1 niezamieszkujące lub czasowo nieprzebywające w swoim lokalu obowiązane są podać spółdzielni adres swego zamieszkania lub adres dla doręczeń korespondencji w kraju.

#### § 58

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1/ dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
  - 3/ dokonania kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych energii cieplnej, gazu, zużycia wody itp. oraz w celu dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 4/ dokonania kontroli sprawności urządzeń wentylacyjnych, przeglądów kominiarskich, przeprowadzenia dezynsekcji, dezynfekcji lub deratyzacji, gdy cały budynek wymaga ich przeprowadzenia.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy, Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

#### § 59

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania właściwego stanu technicznego budynków oraz do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynków, umożliwiających korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, oświetlenia i innych urządzeń należących do wyposażenia budynków.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - 1/ utrzymanie w należytym stanie urządzeń budynku i jego otoczenia służących do wspólnego użytku,
  - 2/ dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, poprzez wykonywanie konserwacji, przeglądów, remontów i wymiany w zakresie:
    - a/ pionów instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu,
    - b/ wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
    - c/ instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających i wodomierzy włącznie,
    - d/ instalacji wewnętrznej kanalizacyjnej bez podejść do poszczególnych przyborów,
    - e/ instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy gazomierzu włącznie oraz okresowe kontrole instalacji wraz z kuchnią gazową oraz kontrole kominiarskie,
    - f/ usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni,

3. Do obowiązków członka i niebędącego członkiem właściciela lokalu należy utrzymywanie lokalu w należytym stanie technicznym oraz wykonywanie napraw nie należących do obowiązków Spółdzielni.
4. Przebudowa lokalu, a także obudowywanie balkonów, ich kratowanie oraz obudowa instalacji, o których mowa w ust. 2 pkt 2, wymaga zgody Spółdzielni oraz odpowiedniej decyzji właściwego organu administracji.

#### § 60

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków przyszłych użytkowników na wyposażenie i wykończenie, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, jeżeli nie było wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga jej zgody wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub ze zmianami konstrukcyjnymi.
3. Spółdzielnia nie ma obowiązku zwrotu kosztów dodatkowego wykończenia i wyposażenia lokalu, nawet wówczas gdy wyraziła na ich dokonanie zgodę. Rozliczenia te w odniesieniu do lokali zbywanych lub zamienianych, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami

#### § 61

Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, dokonują zamiany lokali w drodze przeniesienia własności na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

### **DZIAŁ V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

#### **A. Opłaty za używanie lokali**

#### § 62

1. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię pokrywają osoby, którym przysługują prawa do lokali przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu zawartymi w niniejszym rozdziale.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu .
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

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

#### § 63

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 62,
  - 2/ ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 73 ust 3. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 62 ust.2 – ust.4 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 64

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

#### § 65

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

#### § 66

1. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w § 62, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 15-go dnia każdego miesiąca, za pośrednictwem banków lub poczty. Za datę wpływu opłat uważa się datę uznania rachunku Spółdzielni.

2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem objęcia lokalu, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym lokal zostanie zdany Spółdzielni lub innej osobie uprawnionej.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza.
4. W przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, wszelkie bieżące wpłaty Spółdzielnia zalicza na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego (wraz z odsetkami). W następnej kolejności pokrywa się koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz opłaty bieżące.
5. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danym lokalu, w pierwszej kolejności Spółdzielnia może je przeznaczyć na opłaty bieżące i pokrycie należności w następnych miesiącach. Na żądanie osoby uprawnionej nadwyżka jest wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną z tytułu opłat już wymagalnych.

#### § 67

1. Za opłaty należne Spółdzielni solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni i innymi osobami, którym przysługują prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Opłaty, o których mowa w ust.1 Spółdzielnia przeznacza wyłącznie na cele w nich określone.

#### § 68

1. Kalkulację opłat opracowaną na podstawie planowanych i poniesionych w poprzednich okresach kosztów sporządza Zarząd Spółdzielni, a wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat wraz z jej uzasadnieniem, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 62, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie

## § 69

1. Podwyższenie opłat za używanie lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, nie może być dokonywane częściej niż to wynika z obowiązujących przepisów.
2. Do opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni należą w szczególności: opłaty za dostawę ciepła do ogrzewania lokali i podgrzewania wody, opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, opłaty za odpady komunalne oraz opłaty na podatek od nieruchomości.
3. W razie zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków Spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali, na piśmie wraz z uzasadnieniem ich zmiany, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

## § 70

Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

### **B. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

## § 71

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w podziale na poszczególne nieruchomości ustala Rada Nadzorcza w drodze regulaminu.
2. Regulamin ten powinien zawierać:
  - 1/ określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (nieruchomość, budynek, lokal),
  - 2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i lokali określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

## § 72

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

## § 73

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:
  - 1/ fundusz udziałowy

2/ fundusz zasobowy  
3/ fundusz wkładów budowlanych  
i są tworzone z wpłat członków, osób nie będących członkami, podziału nadwyżki bilansowej oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Jest to fundusz własny celowy.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
5. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa Rada Nadzorcza w drodze regulaminu.

#### § 74

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania, jeżeli podlegało ono badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

#### § 75

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz - z funduszu udziałowego. W przypadku, gdyby fundusze powyższe nie pokryły strat, Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę co do sposobu pokrycia strat.
2. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, z zachowaniem przepisów art. 76 Prawa spółdzielczego.

## § 76

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki, może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni oraz właścicieli niebędących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

## § 77

W sprawach nieuregulowanych w statucie, w zakresie prowadzenia gospodarki finansowej stosuje się ogólnie obowiązujące przepisy ustaw: prawa spółdzielczego, gospodarczego i podatkowego.

## DZIAŁ VII. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

### § 78

Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności i rzetelności całości jej działania na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.

## DZIAŁ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 79

Łączenie, podział i likwidacja Spółdzielni następuje według zasad określonych ustawą.

### § 80

W sprawach nieuregulowanych statutem stosuje się ogólnie obowiązujące przepisy, a w szczególności:

- 1/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych  
(tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845)
- 2/ ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze  
(tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz.1560, zmiana: Dz.U. z 2017 r. poz.1596)
- 3/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali  
(tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz.1892, zmiana: Dz.U. z 2017 r. poz. 1529 )
- 4/ ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego  
(tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, zmiany :Dz.U. z 2017 r. poz.1442)
- 5/ ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami  
(tekst jednolity: Dz.U. z 2018r. poz. 121)

6/ ustawy z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę  
(tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 847)

7/ ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości  
(tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz.395)

§ 81

Statut obowiązuje z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

3. Skreśla się przepisy od § 82 do § 110.

Niniejsza zmiana statutu została uchwalona  
przez Walne Zgromadzenie Nauczycielskiej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 27.06.2022r.  
uchwałą nr 17/2022

**Przewodniczący**  
**Walnego Zgromadzenia**



**Sekretarz**  
**Walnego Zgromadzenia**



