

# **Statut**

## **Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu**

**- tekst jednolity -**

**Czerwiec 2017**

<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....</b>	<b>3</b>
<b>II. CZŁONKOWIE .....</b>	<b>4</b>
<b>III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....</b>	<b>6</b>
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	8
B. Wpisowe, udziały i wkłady .....	9
C. Tytuły prawne do lokali .....	12
D. Zasedlenie mieszkań .....	17
E. Zamiana mieszkań .....	18
F. Używanie lokali .....	19
G. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, zasady doboru najemców .....	19
H. Opłaty za używanie lokali.....	20
<b>IV. USTANIE CZŁONKOSTWA .....</b>	<b>23</b>
<b>V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA .....</b>	<b>28</b>
A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	28
B. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.....	30
C. Wygaśnięcie prawa do lokalu o innym niż mieszkalne przeznaczeniu.....	30
D. Rozliczenie z tyt. wzajemnych należności i zobowiązań członka i Spółdzielni .....	30
<b>VI. GARAŻE.....</b>	<b>31</b>
<b>VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....</b>	<b>33</b>
A. Walne Zgromadzenie .....	33
B. Rada Nadzorcza.....	38
C. Zarząd.....	40
D. Samorządy domowe.....	41
E. Samorząd garażowy.....	42
<b>VIII. GOSPODARKA FINANSOWA.....</b>	<b>42</b>
<b>IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE .....</b>	<b>43</b>

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

Podstawę prawną niniejszego Statutu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali ( tekst jednolity Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2005r. nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami),
5. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z 1964r. z późniejszymi zmianami).

### **§ 2**

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Dębiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Poznaniu zwana dalej "Spółdzielnią".
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Poznań.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Poznania.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### **§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 5) działalność kulturalna i gospodarcza w interesie jej członków,
  - 6) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, w tym nabywanie gruntów zgodnie z obowiązującymi przepisami na własność lub w wieczyste użytkowanie,

- 7) prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej z realizacją celów Spółdzielni, w tym wynajmowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami lokali, będących w dyspozycji Spółdzielni.
3. Przedmiot działalności określony w ust. 2 Spółdzielnia może realizować poprzez:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków, w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków, w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) nabywanie gruntów oraz wydzierżawianie gruntów będących jej własnością oraz będących w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 6) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży lub miejsc w garażach wielostanowiskowych, w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
  - 7) budowanie lub nabywanie budynków, w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
  - 9) prowadzenie działalności kulturalnej i gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1,
  - 10) sprzedaż lokali mieszkalnych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
  - 11) budowanie lub nabywanie budynków, w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

## **II. CZŁONKOWIE:**

### **§ 4**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) ubiega się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni i zobowiązała się wnieść wkład mieszkaniowy na zasadach określonych niniejszym statutem,
  - 2) ubiega się o prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu i zobowiązała się wnieść wkład budowlany odpowiadający kosztom budowy lub nabycia budynku w części przypadającej na jej lokal,
  - 3) nabyła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa,
  - 4) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 39 statutu i art. 16 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 5) nabyła od Spółdzielni w wyniku przetargu odrębną własność lokalu i uregulowała należność w pełnej kwocie ustalonej w wyniku przetargu,
  - 6) nabyła lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu od Spółdzielni na zasadach określonych odrębnym regulaminem.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
  4. W przypadku stwierdzenia zgonu członka, Spółdzielnia zawiadamia małżonka oraz dzieci i inne osoby bliskie, o których mowa w art. 2 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o obowiązkach wynikających z § 38 i § 39 statutu.
  5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jednakże osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 5

1. Nowych członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji w formie pisemnej wymaganej ustawą Prawo spółdzielcze.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
  - 1) osoby, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli odpowiada ona wymogom statutu, dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta,

- 2) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni, lub przypadło jej jako małżonkowi, dziecku lub osobie bliskiej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu po śmierci członka,
  - 3) nie będącego członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 4 ust. 2 i § 5 ust. 3 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od złożenia przez osobę zainteresowaną deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji.
  5. W razie decyzji 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 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
  6. Spółdzielnia nie prowadzi rejestru członków oczekujących.

## **II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 6**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w statucie, prawo zgłaszania projektów uchwał, prawo zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części,
  - 5) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo otrzymania odpisu statutu oraz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w pkt. 8,
  - 7) prawo do przeglądania rejestru członków z uwzględnieniem ustawy o ochronie danych osobowych,

- 8) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem art.18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze oraz w trybie i na zasadach ustalonych odrębną instrukcją uchwaloną przez Radę Nadzorczą,
  - 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
  - 11) prawo do nabycia zajmowanego lokalu na własność w trybie określonym ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym statutem,
  - 12) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o nabycie innego lokalu niż mieszkalny na własność w przypadkach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek jest obowiązany:
- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
  - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, ustalony na zasadach określonych statutem i odrębnym regulaminem,
  - 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
  - 4) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 5) współpracować z organami Spółdzielni nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działań,
  - 6) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal lub wydatkach związanych z utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
  - 7) użytkować przydzielone lokale w sposób nie naruszający analogiczne prawa sąsiadów i otoczenia,
  - 8) uczestniczyć w kosztach utrzymania zamieszkiwanego przez siebie budynku w stanie nie pogorszonym,
  - 9) informować niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach mających wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu do którego posiada tytuł prawny,

- 10) zawiadamiać Spółdzielnię:
  - a) o zmianach zawartych w deklaracji przystąpienia na członka;
  - b) o zmianach teleadresowych. Nie podanie każdorazowo aktualnego adresu do doręczeń przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni w razie jego zmiany, powoduje uznanie dotychczasowego adresu do doręczeń za właściwy i aktualny, a pisma wystosowane pod taki adres uznaje się za doręczone; za doręczoną uznaje się także korespondencję umieszczoną w euroskrzynce dotychczasowego i niezaktualizowanego adresu członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni;
  - c) o innych danych na żądanie Spółdzielni.
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 13) uczestniczyć czynnie w pracach organów samorządowych Spółdzielni,
- 14) udostępnić lokal osobom uprawnionym przez Spółdzielnię, w celu usunięcia awarii, przeprowadzenia niezbędnych napraw, konserwacji, remontów, przebudowy i modernizacji oraz dla dokonania odczytu zużycia wody i energii cieplnej, zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 6<sup>1</sup> ustawy, o której mowa w § 1 ust. 2 Statutu.

### **A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### **§ 7**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu Spółdzielni, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca.  
O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14. dni od daty jej podjęcia.



Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30. dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30. dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14. dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## **B. Wpisowe, udziały i wkłady**

### **§ 8**

1. Wpisowe wynosi 25% minimalnego wynagrodzenia i udział wynosi 25% minimalnego wynagrodzenia. Małżonek członka ubiegający się o członkostwo w Spółdzielni uiszcza wpisowe w wysokości 12,5% minimalnego wynagrodzenia, oraz udział w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia.  
W przypadku ustania członkostwa wskutek śmierci współmałżonek oraz dzieci pobierające rentę rodzinną lub inwalidzką uprawnione są do utrzymania udziałów w pierwotnej wysokości.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, o garaż dwa udziały, a członek ubiegający się o lokal o innym przeznaczeniu minimum 20 udziałów.
3. Osoba prawna ubiegająca się o przyjęcie do Spółdzielni jest obowiązana zadeklarować 50 udziałów.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały osoba ubiegająca się o członkostwo jest obowiązana wpłacić do Spółdzielni przed uzyskaniem członkostwa.
5. Udziały są wymagane odrębnie dla każdego prawa do lokalu.
6. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub osobie uprawnionej przysługuje zwrot udziałów w wysokości wniesionej (pierwotnej).

## § 9

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota, jaką wniośł względnie powinien wnieść członek do Spółdzielni, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Przez koszty budowy, o których mowa w ust.1, rozumie się rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty budowy przypadające na dany lokal.
3. Do członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu stosuje się przepisy określone w § 11 statutu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Warunkiem wypłaty, o której wyżej mowa, jest opróżnienie lokalu.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w ust. 1. 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 § 28 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

## § 10

1. Wkładem budowlanym związanym z spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu mieszkalnego, do którego prawo wygasło.
3. Koszt ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, pokrywa osoba lub osoby uprawnione do otrzymania tej wartości.
4. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w

wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego.
6. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany odpowiadający wartości rynkowej lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

## § 11

1. Członkowie Spółdzielni, którzy ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami statutu. Z członkami tymi Spółdzielnia zawiera umowy na budowę lokalu, o której mowa w ust. 5,6.
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 lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal . Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali , do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 1 i 2, dokonuje się w etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie- po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych

przez Spółdzielnię w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku.

5. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno- finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.
6. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 1 i 2, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
7. Zasady rozliczenia kosztów budowy lokali nowooddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.
8. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu tj. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
9. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokali obejmuje również wniesiony wkład budowlany, albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Postanowienie § 5 ust. 3 pkt.3 statutu stosuje się odpowiednio.

## **§ 12**

1. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu i garaży.

### **C. Tytuły prawne do lokali**

## **§ 13**

Tytułami prawnymi do lokali w Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej są:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) odrębna własność lokalu,
- 4) najem lokalu.

## § 14

Spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia członka Spółdzielni, jego małżonka i inne upoważnione przez niego osoby do używania lokalu mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz oddania go w najem lub bezpłatne użytkowanie na warunkach określonych statutem.

## § 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby fizycznej albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie. Umowa pod rygorem nieważności powinna być zawarta na piśmie.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

## § 16

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do tego lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

## § 18

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. 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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
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.

## § 19

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.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu ustalonego w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 28 ust 1, 1<sup>2</sup> i 2, przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania lub osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi

domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może żądać w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 20

Prawo odrębnej własności lokalu powstaje na podstawie:

- 1) umowy między członkiem a Spółdzielnią,
- 2) oświadczenia Spółdzielni o ustanowieniu odrębnej własności lokalu,
- 3) orzeczenia sądowego.

## § 20<sup>1</sup>

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 9 ust. 1 i 2 statutu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeśli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 28 ust. 1 statutu.

1<sup>1</sup>. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów, o których mowa w ust. 1 i 1<sup>1</sup>, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 39 statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 39 ust. 5 statutu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
4. Po śmierci członka albo osoby niebędącej 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 lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## **§ 20<sup>2</sup>**

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka odrębną własność lokalu po jego wybudowaniu na podstawie umowy o budowę lokalu zawartej na warunkach określonych art. 18-19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie.
2. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu winno nastąpić najpóźniej w terminie 3. miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 3. miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
3. 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 .

## **§ 20<sup>3</sup>**

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



2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokalu może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

#### **§ 20<sup>4</sup>**

1. Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego dla siebie na podstawie jednostronnej czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego.
2. Przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, ustanowionej w sposób określony w ust. 1, może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

#### **§ 20<sup>5</sup>**

Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Zapis w § 18 ust. 4 niniejszego statutu stosuje się odpowiednio.

#### **§ 20<sup>6</sup>**

W sprawach odrębnej własności lokalu w zakresie nieuregulowanym w statucie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem art. 27 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 20<sup>7</sup>**

W stosunku do osób, którym przysługuje odrębna własność lokalu, przepis § 19 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

### **D. Zasiedlenie mieszkań**

#### **§ 21**

1. Spółdzielnia zasiedla mieszkania, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, które zostały zwolnione i pozostają w dyspozycji Spółdzielni.
2. Zasiedlenie następuje na podstawie wniosków członków Spółdzielni lub innych osób zainteresowanych objęciem zwolnionego lokalu mieszkalnego lub na podstawie przetargu o nabycie prawa odrębnej własności lokalu.

3. Wnioski rozpatruje i mieszkania zasiedla Zarząd Spółdzielni.
4. W celu dokonania wyboru osoby, która oferuje najkorzystniejsze warunki nabycia odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia może organizować przetargi.
5. Szczegółowe zasady danego stosunku nabycia odrębnej własności lokalu określa zawsze treść statutu Spółdzielni, treść umowy nabycia odrębnej własności lokalu, właściwe przepisy prawa, a nadto w przypadku przeprowadzenia przetargu, treść każdorazowych warunków przetargu na zbycie odrębnej własności danego lokalu.

### **E. Zamiana mieszkań**

#### **§ 22**

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Wnioski o zamianę mieszkań rozpatruje i realizuje Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 23**

Realizacja wniosków o zamianę mieszkania może nastąpić przez:

- 1) zrzeczenie się przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego, postawienie go do dyspozycji Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności innego wskazanego przez Spółdzielnię lokalu, oraz przeniesienie jej na rzecz osoby zainteresowanej jego nabyciem lub sprzedaży członkowi albo innej osobie mieszkania stanowiącego własność Spółdzielni.
- 2) zawarcie przez Spółdzielnię z członkami zamieniającymi się mieszkaniami umów o ustanowienie lokatorskich praw do zamienianych mieszkań.

#### **§ 24**

1. Potrzebami uzasadniającymi dokonanie zamiany mieszkań są :
  - 1) zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
  - 2) względy zdrowotne,
  - 3) uzyskanie przez członka lub osobę uprawnioną do wspólnego z nim zamieszkiwania uprawnień do dodatkowej powierzchni mieszkalnej,
  - 4) inne ważne względy życiowe.

## **F. Używanie lokali**

### **§ 25**

1. Zajmowany przez członka Spółdzielni lub inne uprawnione osoby lokal może być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem ustalonym przez Spółdzielnię.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do 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 zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa lokalu.

### **§ 26**

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

## **G. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, zasady doboru najemców**

### **§ 27**

1. Lokale mieszkalne i lokale o innym, niż mieszkalne przeznaczeniu (w tym również garaże) nie objęte prawem do lokalu mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.
2. Dobór najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym, niż mieszkalne przeznaczeniu (w tym również garaże) odbywa się na zasadach rynkowych.
3. O doborze najemcy decyduje Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę cel, na jaki będzie lokal przeznaczony i akceptację przez najemcę najkorzystniejszej dla Spółdzielni stawki czynszu, stopień wypłacalności najemcy, oferowane przez niego zabezpieczenia, proponowane warunki najmu, a w szczególności warunki płatności i ewentualnego spełnienia na rzecz Spółdzielni innych świadczeń dodatkowych.

4. W celu dokonania wyboru osoby, która oferuje najkorzystniejsze warunki co do wysokości czynszu, Spółdzielnia może organizować przetargi.
5. Szczegółowe zasady danego stosunku najmu lokalu określa zawsze treść statutu Spółdzielni, treść umowy najmu, właściwe przepisy prawa, a nadto w przypadku przeprowadzenia przetargu, treść każdorazowych warunków przetargu na wynajem danego lokalu.

## **H. Opłaty za używanie lokali**

### **§ 28**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:
  - a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
- 1<sup>1</sup>. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali, którzy wskazali adres do korespondencji poza Spółdzielnią, zobowiązani są do ponoszenia wszelkich kosztów przekazywanej korespondencji.
- 1<sup>2</sup>. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni uiszczają opłaty z zastrzeżeniem § 29 ust. 3 i 4.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do garaży wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:
  - a) eksploatacji i utrzymania ich lokali,
  - b) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ,
  - c) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - d) remontów poprzez wnoszenie opłat na fundusz remontowy.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust.1 i 3, obejmują w szczególności: koszty dostawy energii cieplnej i elektrycznej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów, opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, podatek od nieruchomości, koszty

administrowania nieruchomością oraz odpisy na wyodrębniony fundusz remontowy danej nieruchomości.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do wielkości udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Wielkość udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku lub budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani, na tych samych zasadach jak członkowie, wносить opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach z zastrzeżeniem § 29 ust. 3 i 4.

## § 29

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 28 jest ustalana na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przewidzianymi do poniesienia w danym roku w wyodrębnionej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat w tej nieruchomości, o których mowa w § 28, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania w roku następnym.
3. 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 w danej nieruchomości proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej - z zastrzeżeniem przepisu ust.2.
4. 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 z zastrzeżeniem § 70 ust. 9.
5. Zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady uchwalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. W zakresie częstotliwości podwyżek opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, stosuje się uregulowania zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminny i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Do opłat niezależnych od Spółdzielni zalicza się: dostawę energii, wody i odprowadzenia ścieków, wywóz nieczystości stałych, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, opłaty za telewizję kablową.

### § 30

1. Opłaty, o których mowa w § 28, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca bez oddzielnego wezwania.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu mieszkalnego lub garażu. Jeżeli obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 28, powstał w okresie od 1 – 15 dnia miesiąca opłata wnoszona jest w pełnej miesięcznej wysokości, a jeżeli obowiązek wnoszenia opłat powstał w okresie od 16 do ostatniego dnia miesiąca, opłata wnoszona jest w wysokości 50% miesięcznej opłaty.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadamiać osoby, o których mowa w § 28 ust. 1, 1<sup>2</sup>, 2, 3, 6 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 4<sup>1</sup>. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody lub odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadamiać osoby, o których mowa w § 28 ust. 1, 1<sup>2</sup>, 2, 3, 6 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości wymienionych opłat wymaga również uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.  
W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
7. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i utrzymania nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. W przypadku śmierci członka Spółdzielni albo ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć osoby zgłaszające się jako spadkobiercy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub jego własności, względnie którym przysługuje roszczenie o nabycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a nadto zajmujące dany lokal, zobowiązane są solidarnie ponosić opłaty za użytkowanie tego lokalu do czasu ustalenia we właściwym trybie prawa do lokalu, chyba że do tego czasu lokal opróżnią i postawią go do dyspozycji Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w § 28, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali:
  - 1) osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także
  - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 pkt. 1 i 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
11. Na nieruchomości w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm), że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, wszelkie zadłużenia właścicieli w tej nieruchomości z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust. 2 i 4 usm oraz z tytułu opłat na fundusz remontowy o którym mowa w art. 6 ust. 3 usm występujące na tej nieruchomości podlegają natychmiastowemu zwrotowi do Spółdzielni.

#### **IV. USTANIE CZŁONKOSTWA**

##### **§ 31**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadkach określonych w statucie,
- 6) utraty spółdzielczego prawa do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy, którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,

- 7) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a członek Spółdzielni nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 8) utraty spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 9) utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 10) zbycia prawa odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a członek Spółdzielni nie złożył rezygnacji z członkostwa.

### **§ 32**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.  
Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia kiedy nastąpił zgon.
5. Członka – osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z powodu wykreślenia tej osoby prawnej z właściwego rejestru osób prawnych, ze skutkiem od dnia dokonania tego wykreślenia.
6. W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni na skutek zdarzeń, wymienionych w § 31 pkt. 6-10 Statutu, członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym wystąpiło dane zdarzenie. O skreśleniu Spółdzielnia zawiadamia pisemnie dotychczasowego członka.

### **§ 33**

W razie zmiany miejsca stałego zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do spółdzielni mieszkaniowej, członek może wystąpić ze Spółdzielni i żądać przekazania wniesionych przez niego udziałów i wkładów.



## § 34

1. Członek Spółdzielni może zostać wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni, dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie następuje w szczególności gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
  - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności :
    - a) zalega z opłatami lub spłatą kredytu ponad 3 miesiące,
    - b) nie utrzymuje mieszkania lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu, w należyтым stanie technicznym,
  - 4) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
  - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień.
3. Wykluczenie z przyczyn określonych w ust. 2 pkt. 2), 3b), 4) może nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli członek mimo pisemnego upomnienia nadal dopuszcza się wykroczeń uzasadniających wykluczenie.
4. Wykluczenie z przyczyn określonych w ust. 2 pkt. 3a) może nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli pomimo uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia go ze Spółdzielni i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za użytkowanie lokali, członek nadal pozostaje w zwłoce z zapłatą tych należności.

## § 35

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - b) zalega z opłatami przez okres dłuższy niż 6 miesięcy,
  - c) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,

- d) w wyniku orzeczenia sądowego,
  - e) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wykreśleniu z rejestru wszystkich członków, których lokale zostały wyodrębnione na własność.

### § 36

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
  2. Rada Nadzorcza o wykluczeniu lub wykreśleniu zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania.  
Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14. dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru. W przypadku niemożności doręczenia zawiadomienia w powyższy sposób zawiadomienie składa się w urzędzie pocztowym, a informację o tym umieszcza się na drzwiach mieszkania adresata lub w skrzynce listowej ze skutkiem doręczenia.
  3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30. dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu albo prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem. W przypadku wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu jego odwołania i je popierać. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. O terminie zebrania odwołujący się powinien być zawiadomiony na 7 dni przed tym terminem.
- 3a. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;

- 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru były członek obowiązany jest do opuszczenia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od daty kiedy decyzja o wykluczeniu lub wykreśleniu stała się skuteczna.

### **§ 36<sup>1</sup>**

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 28 ust. 1, za 6 miesięcy.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Rada Nadzorcza w trybie określonym w § 36 statutu.
4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie uchwały, o której mowa w ust.1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

### **§ 36<sup>2</sup>**

1. Osobę wykluczoną lub wykreśloną w związku z zaleganiem z uiszczeniem opłat za używanie lokalu, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Spółdzielnia może na jej wniosek ponownie przyjąć ją w poczet członków.
2. Warunkiem ubiegania się o ponowne przyjęcie w poczet członków jest:
  - spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego,
  - terminowe opłacanie należności za używanie lokalu przez okres co najmniej 3 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia,

- wniesienie wpisowego w wysokości obowiązującej na dzień złożenia deklaracji, posiadane udziały zostają utrzymane w wartości nominalnej,
  - złożenie deklaracji członkowskiej oraz stosownego wniosku o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Osoba wykluczona lub wykreślona, której wniosek o ponowne przyjęcie w poczet członków został rozpatrzony przez Zarząd Spółdzielni pozytywnie – zostaje ponownie przyjęta w poczet członków na zasadach wynikających z postanowień Statutu.
  4. Spółdzielnia może zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z członkiem, o którym mowa w ust. 3, na zasadach wskazanych w niniejszym Statucie.

### **§ 36<sup>3</sup>**

1. Postanowienia § 36<sup>2</sup> Statutu stosuje się odpowiednio w stosunku do osób, co do których podjęta została uchwała o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

## **V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

### **A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 37**

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3. miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

#### **§ 38**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Przepis ten nie narusza uprawnień

spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonek nie złoży deklaracji członkowskiej w terminie, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy jemu w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 6 miesięcy uprzedzając, że nie dokonanie tego obowiązku może spowodować podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### § 39

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 16 ust.1, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacjach określonych w § 36<sup>1</sup> i § 37 ust.1 oraz niedokonania czynności, o których mowa w § 38 statutu, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie 1-go roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

5. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 9 ust. 4 i 5.

## **B. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego**

### **§ 40**

1. W wypadkach, gdy statut przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeśli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu niewniesionej przez członka części wkładu budowlanego oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 41**

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
2. W przypadku o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

## **C. Wygaśnięcie prawa do lokalu o innym niż mieszkalne przeznaczeniu**

### **§ 42**

Przepisy § 41 ust. 1, 2 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

## **D. Rozliczenie z tytułu wzajemnych należności i zobowiązań członka i Spółdzielni**

### **§ 43**

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub innym osobom uprawnionym przysługuje zwrot udziałów i wartości rynkowej lokalu według zasad ustalonych w statucie po potrąceniu należności przysługujących Spółdzielni, o których mowa w § 9 i § 10 statutu.

2. Należności, o których mowa w ust. 1, osoby uprawnione nie mogą potrącać z należności dla Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie zajmowanych lokali.
3. Zapis ust. 2 ma zastosowanie także do innych roszczeń członków wobec Spółdzielni, chyba że na potrącenie ich Spółdzielnia wyrazi zgodę.

## **VI. GARAŻE**

### **§ 44**

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać garaże i oddawać je członkom w używanie na zasadzie:
  - 1) prawa odrębnej własności,
  - 2) najmu.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o budowę garażu, na podstawie której zobowiązuje się on wnieść wkład budowlany (garażowy) odpowiadający całkowitym kosztom budowy garażu.

### **§ 45**

1. Członkowi, któremu przysługuje w Spółdzielni spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może garaż wynająć, jeśli nie jest on objęty spółdzielczym własnościowym prawem do garażu oraz prawem odrębnej własności.
2. Nadto Spółdzielnia może wynajmować garaż, jeśli nie jest on objęty spółdzielczym własnościowym prawem do garażu oraz prawem odrębnej własności, osobom nie będącym członkami Spółdzielni, na zasadach i stosując odpowiednio zapisy niniejszego statutu w § 27.

### **§ 46**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest zbywalne i podlega dziedziczeniu.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu następuje na zasadach określonych w statucie dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia garażu na własność na warunkach określonych w statucie dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

## **§ 47**

1. Garaż powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub prawo odrębnej własności garażu, może go w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie informując o tym Spółdzielnię.

## **§ 48**

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu członek jest zobowiązany garaż opróżnić.
2. Po opróżnieniu garażu Spółdzielnia zwraca członkowi lub osobom uprawnionym wkład garażowy odpowiadający wartości rynkowej ustalonej zgodnie z zasadami § 10 ust. 4 statutu po potrąceniu należności przysługujących spółdzielni, o których mowa w § 10 ust. 3, 4a.
3. Członek Spółdzielni lub inna osoba zainteresowana nabyciem garażu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo, nabywa odrębną własność garażu po przeprowadzeniu przetargu na zasadach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

## **§ 49**

1. O najem garażu mogą się ubiegać członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek o wynajęcie garażu.
2. Decyzję o oddaniu garażu w najem podejmuje Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę kolejność złożenia wniosku oraz zamieszkiwanie członka w rejonie, w którym znajduje się garaż.
3. Przyznanie garażu, z uwzględnieniem wymagań podanych w ust. 2, nie dotyczy osób użytkujących pojazd mechaniczny w związku z inwalidztwem narządów ruchu.

## **§ 50**

Warunki korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 51**

1. Oprócz garaży, o których mowa w § 44 - 49, Spółdzielnia może budować miejsca postojowe, które po wybudowaniu będą przekazane na własność lub w najem.
2. Oddanie miejsca postojowego na własność wymaga wniesienia przez członka wkładu budowlanego obejmującego całkowity koszt budowy parkingu w części przypadającej na dane miejsce oraz koszty nabycia działki gruntu.



## VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 52

1. Organami Spółdzielni są :
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) samorządy domowe,
  - 5) samorząd garażowy.

### A. Walne Zgromadzenie

### § 53

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 54

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady 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 sprawie podziału nadwyżki bilansowej ( dochodu ogólnego ) lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,

10. uchwalanie zmian statutu,

11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.

### **§ 55**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) przynajmniej 10% członków Spółdzielni.
3. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części z tym, że członkowie powinni zgłosić powyższe żądanie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

### **§ 56**

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, poprzez:
  - wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz
  - umieszczenie pisemnego zawiadomienia w euroskrzynce dotychczasowego i niezaktualizowanego adresu członka Spółdzielni oraz
  - przesłanie pisemnego zawiadomienia listem zwykłym na podany zaktualizowany adres do korespondencji członka Spółdzielni, jeżeli adres ten znajduje się poza zasobem lokalowym Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

### **§ 56a**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie 56.

- 1<sup>1</sup>. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i wnioski z tym, że członkowie mają prawo zgłaszać je w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części a projekt uchwały powinien być poparty przez co najmniej 10 członków.
- 1<sup>2</sup>. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w trybie ust. 1<sup>1</sup>, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
- 1<sup>3</sup>. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszej części.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność spraw w porządku obrad. Nie może jednak uzupełnić porządku obrad o inne sprawy.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie Prawo spółdzielcze większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z zastrzeżeniem ust. 4<sup>1</sup>.
- 4<sup>1</sup>. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu lub w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 4% uprawnionych do głosowania.
5. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady przed upływem kadencji. Głosowanie tajne Przewodniczący zebrania zarządza także na żądanie 1/5 obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
6. Przy ustalaniu wymaganej do podjęcia uchwały ilości głosów, uwzględnia się głosy za i przeciw uchwale.
7. Wynik głosowania ogłasza przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub z jego upoważnienia przewodniczący komisji skrutacyjnej.

## **§ 56b**

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego i sekretarz.
3. W celu sprawnego przeprowadzenia obrad Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera do pomocy prezydium następujące komisje w składzie 3-5 osób:
  - a) komisję skrutacyjną, której zadaniem jest sprawdzanie listy obecności, ustalenie na jej podstawie liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub jego części, a nadto ustalanie wyników głosowania i podawanie ich prezydium Walnego Zgromadzenia do zaprotokółowania,
  - b) komisję wnioskową do rozpatrywania pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych przez członków wniosków i przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu lub jego części w celu podjęcia stosownej uchwały.
  - c) komisję wyborczą do przeprowadzenia wyborów do Rady Nadzorczej w szczególności przyjęcia zgłoszeń kandydatów i przedstawienia ich zebranym, sporządzenia kart do głosowania, wyjaśnienia zasad głosowania, zebrania głosów i przekazania ich komisji skrutacyjnej do ustalenia wyników głosowania.
  - d) i inne komisje w razie potrzeby.

Do danej komisji mogą być wybrani członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu lub jego części z zastrzeżeniem, że w skład komisji skrutacyjnej nie mogą wchodzić członkowie kandydujący do Rady Nadzorczej.

Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Protokoły komisji stanowią załączniki do protokołu Walnego Zgromadzenia.

### § 56c

1. Po przedstawieniu spraw przez poszczególnych referentów zgodnie z porządkiem obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień na początku zebrania. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to osób, które uprawnione są do zabierania głosu poza kolejnością.

5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
  - 1) głosowania bez dyskusji,
  - 2) przzerwania dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy mówców,
  - 4) ograniczenia czasu przemówień,
  - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
  - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy- jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
6. Oświadczenia do protokołu mogą być składane ustnie lub na piśmie z podaniem imienia i nazwiska wnioskodawcy względnie na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia lub komisji wnioskowej.

### **§ 56d**

1. Do Rady Nadzorczej mogą kandydować tylko członkowie Spółdzielni.
2. Zgłaszać kandydatów można ustnie lub pisemnie z tym, że zgłoszony kandydat powinien wyrazić zgodę na kandydowanie. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części kandydaci powinni być zgłoszeni pisemnie w biurze spółdzielni w terminie co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Liczba kandydatów jest nieograniczona z tym, że Walne Zgromadzenie może przegłosować zamknięcie listy.
4. Prawo głosowania na Walnym Zgromadzeniu mają tylko członkowie Spółdzielni osobiście.
5. Głosowanie odbywa się tajnie na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych terminem „Rada Nadzorcza”. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności ustalonej według zgłoszeń kandydatów. Uprawnieni do głosowania wpisują „X” obok nazwiska kandydata, na którego głosują. Jeżeli znakiem tym zostanie oznaczona większa liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos. Jeżeli na karcie znakiem „X” oznaczona jest równa lub mniejsza liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, obok nazwisk przy których został postawiony znak „X”.
6. Po zebraniu głosów komisja skrutacyjna przedstawia Walnemu Zgromadzeniu wyniki głosowania w formie odczytania protokołu.
7. Wybrani zostają ci kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów.

## § 56e

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania, nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie ogólnie przyjętymi zasadami obradowania.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia.

## **B. Rada Nadzorcza**

### § 57

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 58

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są w liczbie 9 osób przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. W trakcie trwania kadencji Rady Nadzorczej skład osobowy Rady nie może być mniejszy niż 6 osób.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni, z uwzględnieniem ust. 6 poniżej.
6. Przez interesy konkurencyjne, o których mowa w ust. 5 rozumie się działalność w zakresie w jakim działalność prowadzi Spółdzielnia tj. w szczególności: wynajem nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, w tym nabywanie gruntów zgodnie z obowiązującymi przepisami na własność lub wieczyste użytkowanie, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, obsługa nieruchomości na własny rachunek, działalność kulturalną i gospodarczą w interesie członków spółdzielni, wynajmowanie lokali w tym lokali użytkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami na obszarze, na którym działalność prowadzi spółdzielnia, prawnie dopuszczalnej przez właściwe przepisy prawa w szczególności jako indywidualna działalność gospodarcza, działalność w ramach spółek osobowych, jako wspólnik spółki cywilnej, udziałowiec lub akcjonariusz

spółki kapitałowej w tym również jako świadczenie pracy na rzecz przedsiębiorcy, który prowadzi działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, oraz świadczenie na innej podstawie prawnej jak również w ramach działalności społecznej na rzecz przedsiębiorcy, który prowadzi działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz pełnienie funkcji doradczych na rzecz takiego przedsiębiorcy bądź podmiotów z nim powiązanych a także zawieranie z takimi podmiotami umów.

7. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu jej członka w pełnieniu obowiązków za naruszenie zakazu konkurencji Walne Zgromadzenie należy zwołać w terminie 6 miesięcy, w celu uchylecia zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady.

## **§ 59**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą sprawy określone w ustawie Prawo spółdzielcze, a ponadto:

- 1) uchwalenie regulaminu pracy Zarządu i regulaminu pracy samorządu domowego oraz garażowego,
- 2) uchwalenie wysokości środków na wynagrodzenia,
- 3) uchwalenie zasad użytkowania i rozliczeń związanych z zasobami spółdzielni,
- 4) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i samorządów oraz skarg na ich działalność,
- 5) uchwalenie regulaminów dotyczących praw i obowiązków członków Spółdzielni,
- 6) uchwalenie struktury organizacyjnej służb administracyjnych Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przejmowania obiektów w administrację,
- 8) wybieranie biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego.

## **§ 60**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub inny upoważniony przez niego członek Prezydium Rady co najmniej raz na kwartał.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej zobowiązany jest także zwołać posiedzenia Rady Nadzorczej w terminie 14 dni na pisemny wniosek Zarządu lub 1/3 członków Rady Nadzorczej.

## **§ 61**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.

2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności.
4. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń które wynosi:
  - dla członków Prezydium Rady - 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - dla pozostałych członków - 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

## **§ 62**

Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej, jej tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **C. Zarząd**

### **§ 63**

Zarząd liczy 2 lub 3 członków wybieranych przez Radę Nadzorczą. W skład Zarządu wchodzi Prezes Zarządu, jego zastępca lub zastępcy albo inni członkowie Zarządu.

### **§ 64**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje uchwały w niżej wymienionych sprawach o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni:
  - 1) przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów dotyczących lokali mieszkalnych, garaży i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 2) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 3) ustanawiania pełnomocników,
  - 4) wyrażania opinii we wszystkich sprawach, które należą do kompetencji innych organów Spółdzielni,
  - 5) określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości w trybie i na zasadach określonych w art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



## **§ 65**

Zarząd może upoważnić Prezesa Zarządu do podejmowania decyzji w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni.

## **§ 66**

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.

## **§ 67**

Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### **D. Samorzady domowe**

## **§ 68**

1. Samorząd domowy jest organem reprezentującym mieszkańców wobec organów samorządowych i administracyjnych Spółdzielni. Do zakresu obowiązków i uprawnień należy:
  - 1) wnioskowanie w sprawie zakresu niezbędnych prac remontowych i konserwacyjnych oraz wskazanie środków pieniężnych na pokrycie nakładów z nim związanych,
  - 2) przedstawienie opinii o pracy, zatrudnieniu i wynagrodzeniu dozorców,
  - 3) prowadzenie analizy zużycia wody, energii elektrycznej, wywozu śmieci i innych kosztów eksploatacyjnych w danym budynku mieszkalnym,
  - 4) opiniowanie i wnioskowanie w przedmiocie wyboru wykonawcy i przedstawionych kosztorysów prac remontowych i modernizacyjnych,
  - 5) opiniowanie i wnioskowanie sposobu zagospodarowania terenów użytkowanych przez Dębiecką Spółdzielnię Mieszkaniową oraz w sprawach prac konserwacyjnych i remontowych dróg, zieleni i chodników.
- 1<sup>1</sup>. Samorząd domowy mogą powołać członkowie Spółdzielni zamieszkali w danym budynku lub osoby nie będące członkami Spółdzielni, ale którym przysługuje tytuł do lokalu w danym budynku, z wyłączeniem jednak osób, które zamieszkują w lokalu w danym budynku wyłącznie na podstawie umowy najmu. Również osobom nie będącym członkami Spółdzielni, ale którym przysługuje tytuł do lokalu w danym budynku, z wyłączeniem jednak osób, które zamieszkują w lokalu w danym budynku

wyłącznie na podstawie umowy najmu, przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do samorządu domowego.

- 1<sup>2</sup>. Członków samorządu domowego wybiera się na czas nieokreślony i odwołuje na zebraniu zwołanym przez Zarząd Spółdzielni na wniosek co najmniej 10% członków nie mniej jednak niż 4.
- 1<sup>3</sup>. Ilość członków samorządu domowego ustala i wybiera się w głosowaniu jawnym na zebraniu, o którym mowa w ust. 1<sup>2</sup>, spośród kandydatów zgłoszonych na tym zebraniu.
2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne samorządu domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **E. Samorząd garażowy**

#### **§ 69**

1. Samorząd garażowy jest organem reprezentującym użytkowników garaży wobec organów samorządowych i administracyjnych Spółdzielni.
2. Samorząd garażowy wybierany jest na zasadach określonych w § 68 ust 1<sup>2</sup> oraz 1<sup>3</sup> spośród członków Spółdzielni będących właścicielami lub użytkownikami garaży oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, ale którym przysługuje tytuł do garażu, z wyłączeniem jednak osób, które są użytkownikami garażu na podstawie umowy najmu lub dzierżawy. Również osobom nie będącym członkami Spółdzielni, ale którym przysługuje tytuł do garażu, z wyłączeniem jednak osób, które są użytkownikami garażu wyłącznie na podstawie umowy najmu lub dzierżawy, przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do samorządu garażowego.
3. Szczegółowy zakres obowiązków i uprawnień samorządu garażowego, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VIII. GOSPODARKA FINANSOWA**

#### **§ 70**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w roku następnym.

3. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) fundusz świadczeń socjalnych,
  - 6) fundusz nagród.
4. Inne fundusze własne mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 3, z wyłączeniem funduszu świadczeń socjalnych, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
6. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów prawa i postanowień Statutu.
7. W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia (Zebrania Przedstawicieli).
8. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszy własnych w następującej kolejności:
  - 1) z funduszu zasobowego,
  - 2) z funduszu udziałowego.
9. Podział nadwyżki bilansowej za dany rok określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## **§ 71**

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy prawa.

## **IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 72**

Przepis § 58 ust. 2 statutu ma zastosowanie do Rady Nadzorczej, która zostanie powołana w 2009r. Z dniem wyboru członków nowej Rady Nadzorczej wygasają mandaty członków, którym nie upłynął jeszcze 3 letni okres kadencji.

## § 73

Statut niniejszy uchwalony został na Zebraniu Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej im. H. Cegielskiego przez przedstawicieli, którzy przeszli do Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu i uwzględnia zmiany uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniach 29.05.1992r., 23.06.1994r., 23.06.1995r., 14.06.1996r., 05.06.1998r., 16.06.2000r., 23.02.2002r., 12 i 13.06.2003r., 19.06.2006r., 29.11.2007r. oraz Walne Zgromadzenie w dniach 20.11.2008r., 09.06.2011r., 04.06.2012r., 18.06.2015r., 05.06.2017r.

Poznań, czerwiec 2017r.

Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia

Za zgodność ujednolicenia treści statutu.

Zmiany Statutu uchwalone 05.06.2017r. obowiązują od dnia dokonania wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.