

# **Statut**

## **Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu**

**- Tekst jednolity -**

**Czerwiec 2018**

<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b> .....	3
<b>II. CZŁONKOWIE</b> .....	4
<b>III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW</b> .....	7
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	9
B. Wpisowe, udziały i wkłady .....	10
C. Tytuły prawne do lokali .....	13
D. Zasady używania lokali.....	19
E. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, zasady doboru najemców .....	19
F. Opłaty za używanie lokali .....	20
<b>IV. USTANIE CZŁONKOSTWA</b> .....	23
<b>V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA</b> .....	28
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 .....	31
<b>VI. GARAŻE</b> .....	31
<b>VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI</b> .....	32
A. Walne Zgromadzenie .....	32
B. Rada Nadzorcza.....	38
C. Zarząd.....	41
<b>VIII. SAMORZĄD DOMOWY I SAMORZĄD GARAŻOWY</b> .....	42
A. Samorząd domowy.....	42
B. Samorząd garażowy.....	43
<b>VIII. GOSPODARKA FINANSOWA</b> .....	43
<b>IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE</b> .....	44

# 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),
1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201 oraz z 2017 r. poz. 1442 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),
3. 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),
4. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z 1964r. z późniejszymi zmianami).

## § 2

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Dębiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Poznaniu (w skrócie: DSM) 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. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem przypadku wskazanego w art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późn zm.).
3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia zgonu członka, Spółdzielnia zawiadamia osoby bliskie, o których mowa w art. 2 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o obowiązkach wynikających z §-41 statutu.
5. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
6. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
7. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed

upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

## § 5

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Osoby, o których mowa w § 4 ust. 6 w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
4. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, o której mowa w ust. 3 jest złożenie deklaracji w formie pisemnej wymaganej ustawą Prawo spółdzielcze.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w 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.
6. 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.

7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
  - 1) numer członkowski,
  - 2) ich imiona i nazwiska, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę
  - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do których przysługuje im prawo;
  - 4) miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny, numer telefonu, adres e-mail;
  - 5) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej.
8. Z chwilą uzyskania członkostwa w Spółdzielni osoba, która je nabyła zobowiązana jest zawiadomić o tym Spółdzielnię i dostarczyć kwestionariusz osobowy zawierający informacje, o których mowa w ust. 7.

## **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 protokołów 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 nabycia zajmowanego lokalu na własność w trybie określonym ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym statutem,
- 11) 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 wkład mieszkaniowy lub budowlany, ustalony na zasadach określonych statutem i odrębnym regulaminem,
- 2) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
- 3) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) współpracować z organami Spółdzielni nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działań,
- 5) 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,
- 6) użytkować przydzielone lokale w sposób nie naruszający analogiczne prawa sąsiadów i otoczenia,
- 7) uczestniczyć w kosztach utrzymania zamieszkiwanego przez siebie budynku w stanie nie pogorszonym,
- 8) informować niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach mających wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu do którego posiada tytuł prawny,

9) zawiadamiać Spółdzielnię:

- a) 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;

- b) o innych danych na żądanie Spółdzielni.
- 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 11) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni,
- 12) uczestniczyć czynnie w pracach organów samorządowych Spółdzielni,
- 13) udostępnić lokal osobom uprawnionym przez Spółdzielnię, w szczególności w celu usunięcia awarii, przeprowadzenia niezbędnych napraw, konserwacji, remontów, przebudowy i modernizacji oraz dla dokonania odczytu zużycia wody i energii cieplnej, obowiązkowych przeglądów okresowych, zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 6<sup>1</sup> ustawy, o której mowa w § 1 ust. 2 Statutu,
- 14) zawiadomić Spółdzielnię o nabyciu lokalu oraz dostarczyć kwestionariusz osobowy, o którym mowa w § 5 ust. 8.

### **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 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. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9 września 2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział został wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9 września 2017 roku to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem z zastrzeżeniem ust. 4.
6. Wpisowe nie ulega zwrotowi.

### **§ 9**

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota, jaką wniosła względnie powinna wnieść osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, 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 osoby ubiegającej 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 § 31 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. Osoba ubiegająca 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. Osoby, które 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 osobami tymi Spółdzielnia zawiera umowy na budowę lokalu, o której mowa w ust. 5,6.
2. Osoba ubiegająca 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, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Osoba ubiegająca 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, osoba ta jest obowiązana 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 osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.

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 osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez tę osobę 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. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## **§ 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 osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka. 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.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2017 r. poz. 79), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

## § 16

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 31 statutu.

## § 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
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 § 31 ust. 1,3,4 przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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.

## **§ 21**

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 § 31 ust. 1 statutu.
2. 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.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów, o których mowa w ust. 1 i 2, 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.
4. 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 § 41 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 § 41 ust. 5 statutu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
5. 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.
6. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

## § 22

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności 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 osoby o której mowa w ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu winno nastąpić najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 23**

Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego dla siebie na podstawie jednostronnej czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego.

### **§ 24**

Przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, ustanowionej w sposób określony w § 23, 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.

### **§ 25**

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.

### **§ 26**

1. 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.
2. Przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu nadanym ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy

- Prawo spółdzielcze z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596), stosuje się w odniesieniu do nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 27 ustawy zmienianej w art. 1 w dniu 5 lutego 2015 r.

## § 27

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

### **D. Zasady używania lokali**

## § 28

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 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 w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa lokalu.

## § 29

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

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

## § 30

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.

## **F. Opłaty za używanie lokali**

### **§ 31**

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.
2. 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.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni uiszczają opłaty z zastrzeżeniem § 32 ust. 3 i 4.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do garaży wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
5. 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.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust.1 i 5, 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.
  7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 5, 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.
  8. 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 na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy z zastrzeżeniem § 32 ust. 3 i 4.

## **§ 32**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 31 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 § 31, 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 § 76 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 w szczególności: dostawę energii, wody i odprowadzenia ścieków, opłaty opadowe, wywóz nieczystości stałych, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

### § 33

1. Opłaty, o których mowa w § 31, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca bez oddzielnego wezwania.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem przekazania lokalu mieszkalnego lub garażu. Jeżeli obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 31, 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 w wysokości przewidzianej właściwymi przepisami prawa.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadamiać osoby, o których mowa w § 31 ust. 1,3,4,5,8 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, wody lub odprowadzania ścieków i odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadamiać osoby, o których mowa w § 31 ust. 1,3,4,5,8 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.
6. 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.

7. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
8. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw budynków mieszkalnych i wewnątrz lokali i utrzymania nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. 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.
10. Za opłaty, o których mowa w § 31, 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.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10 pkt 1 i 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
12. 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**

##### **§ 34**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,

- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadkach określonych w statucie,
- 4) utraty spółdzielczego prawa do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy, którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 5) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 6) utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 7) zbycia prawa odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup>

pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.

6. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.

7. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

## **§ 35**

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni 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 § 34 ust.1 pkt. 4-7 Statutu, członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym wystąpiło dane zdarzenie.

## **§ 36**

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) w przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub
  - 2) w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 31 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy.

Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 31 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, poza przypadkiem wskazanym w ust. 5, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
6. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków wielolokalowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

## § 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 36, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 11 .
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.”
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 31, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.

7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### § 38

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

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

### § 39

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.

## § 40

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

## § 41

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacjach określonych w § 36 i § 39 ust. 1 roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie 1-go roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

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

Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 31.

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**

### **§ 42**

1. W wypadkach, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

### **§ 43**

1. W celu dokonania wyboru osoby, która oferuje najkorzystniejsze warunki nabycia odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia organizuje przetargi.
2. Szczegółowe zasady danego stosunku nabycia odrębnej własności lokalu określa zawsze treść statutu Spółdzielni, treść umowy nabycia odrębnej własności lokalu, właściwe przepisy, a nadto w przypadku przeprowadzenia przetargu, treść każdorazowych warunków przetargu na zbycie odrębnej własności danego lokalu.

### **§ 44**

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**

### **§ 45**

Przepisy § 44 ust. 1 i 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**

### **§ 46**

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**

### **§ 47**

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.

### **§ 48**

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.

## **§ 49**

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.

## **§ 50**

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, 5.
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.

## **§ 51**

Warunki korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 52**

Oprócz garaży, o których mowa w § 47-50, Spółdzielnia może budować miejsca postojowe, które po wybudowaniu będą przekazane w najem.

## **VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 53**

1. Organami Spółdzielni są :
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.

#### **A. Walne Zgromadzenie**

### **§ 54**

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.
3. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni albo ich pełnomocnicy, Zarząd, pracownicy oraz osoby zaproszone jako eksperci.

## § 55

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego. Do każdorazowego uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu konieczne jest udzielenie pełnomocnictwa szczególnego.
4. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, czytelnie podpisane i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu przez Prezydium Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu porządku obrad.
9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
10. Odczytanie listy, o której mowa w ust. 9 polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

## § 56

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.

### **§ 57**

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.

### **§ 58**

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 zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w klatce każdego budynku oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

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.
3. Obrady są nagrywane dla celów sporządzenia protokołu obrad. Są one objęte przepisami o ochronie danych osobowych.

## **§ 59**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie 58.
2. 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.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w trybie ust. 2, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszej części.
5. 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.
6. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
7. 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. 8.
8. 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.
9. 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.

10. Przy ustalaniu wymaganej do podjęcia uchwały ilości głosów, uwzględnia się głosy za i przeciw uchwale.
11. Wynik głosowania ogłasza przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub z jego upoważnienia przewodniczący komisji skrutacyjnej.

## **§ 60**

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 wyborczą do przeprowadzenia wyborów do Rady Nadzorczej w szczególności przyjęcia zgłoszeń kandydatów i przedstawienia ich zebraniem, sporządzenia kart do głosowania, wyjaśnienia zasad głosowania, zebrania głosów i przekazania ich komisji skrutacyjnej do ustalenia wyników głosowania.
  - c) 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.

## **§ 61**

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) przerywania 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.

## § 62

1. Do Rady Nadzorczej mogą kandydować tylko członkowie Spółdzielni.
2. Kandydaci muszą być zgłoszenie pisemnie z tym, że zgłoszony kandydat powinien wyrazić zgodę na kandydowanie. Kandydaci muszą być zgłoszeni w biurze spółdzielni w terminie co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszego zebrania Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Kandydaci nie mogą być dłużnikami Spółdzielni na dzień zgłoszenia kandydatur.
3. Prawo głosowania na Walnym Zgromadzeniu mają tylko członkowie Spółdzielni osobiście albo przez pełnomocnika na zasadach określonych w § 55.
4. 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

oddął 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”.

5. Po zebraniu głosów komisja skrutacyjna przedstawia Walnemu Zgromadzeniu wyniki głosowania w formie odczytania protokołu.
6. Wybrani zostają ci kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów.
7. W przypadku uzyskania przez więcej niż jednego z kandydatów takiej samej liczby głosów, a dokonanie wyboru tych kandydatów spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej, o której mowa w § 65 ust. 1 przeprowadza się wybory uzupełniające spośród tych kandydatów, tak by łączna liczba członków Rady Nadzorczej nie przekraczała 7.
8. Sytuacja, o której mowa w ust. 7 dotyczy tylko kandydatów, którzy znajdują się na końcowej pozycji listy.

### **§ 63**

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**

### **§ 64**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 65**

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są w liczbie 7 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 5 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.
8. Kandydat do Rady Nadzorczej zgłasza swoją kandydaturę pisemnie za poparciem co najmniej 15 członków.
9. Kandydaci zgłaszają swoje kandydatury na formularzach dostępnych w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni w terminie określonym przez organ uprawniony do zwołania Walnego Zgromadzenia, nie później jednak niż 15 dni przed pierwszym Walnym Zgromadzeniem lub pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
10. Kandydat do Rady Nadzorczej nie może być dłużnikiem Spółdzielni.
11. Kandydat do Rady Nadzorczej wraz ze zgłoszeniem swojej kandydatury składa oświadczenie o braku przeszkód do kandydowania w Radzie Nadzorczej oraz o niezaleganiu z zapłatą opłat wobec Spółdzielni.

## **§ 66**

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

- 1) uchwalenie 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) wybieranie biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego.

## **§ 67**

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.

## **§ 68**

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 lub kwartalnego ryczału bez względu na ilość posiedzeń które wynosi:
  - dla członków Prezydium Rady - 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - dla pozostałych członków - 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

## **§ 69**

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

## **C. Zarząd**

### **§ 70**

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

### **§ 71**

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.

### **§ 72**

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.

### **§ 73**

Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## **VIII. SAMORZĄD DOMOWY I SAMORZĄD GARAŻOWY**

### **A. Samorząd domowy**

#### **§ 74**

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.
2. 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.
3. Członków samorządu domowego wybiera się na czas nieokreślony i odwołuje na zebraniu zwołanym przez Zarząd Spółdzielni na wniosek co najmniej 10% osób uprawnionych nie mniej jednak niż 4.
4. Ilość członków samorządu domowego ustala i wybiera się w głosowaniu jawnym na zebraniu, o którym mowa w ust. 3, spośród kandydatów zgłoszonych na tym zebraniu.

5. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne samorządu domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **B. Samorząd garażowy**

### **§ 75**

1. Samorząd garażowy jest organem reprezentującym użytkowników garaży wobec organów samorządowych i administracyjnych Spółdzielni.
2. Samorząd garażowy wybierany jest na zasadach określonych § 74 ust. 3 oraz 4 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.

## **IX. GOSPODARKA FINANSOWA**

### **§ 76**

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.

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.

## **§ 77**

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

## **X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 78**

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 9 września 2017 roku dotyczące:

- a) wykluczenia,
- b) wykreślenia,
- c) wystąpienia osoby innej niż będącej założycielem spółdzielni albo właścicielem lokalu będącym członkiem spółdzielni,
- d) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

Zarząd Spółdzielni umarza.

## § 79

Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 roku nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

## § 80

1. Osobie, która przed dniem 09.09.2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

Poznań, czerwiec 2018r.

Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia

