

**S T A T U T**

**GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI**

**MIESZKANIOWEJ**

*(tekst jednolity)*

**2019 rok.**

<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE.....</b>	<b>2</b>
A. POSTANOWIENIA WSTĘPNE .....	2
B. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.....	3
<b>II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>3</b>
A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA .....	3
B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	6
C. USTANIE CZŁONKOSTWA .....	9
D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....	10
<b>III. PRAWA DO LOKALI .....</b>	<b>11</b>
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	11
B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	11
C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO I GARAŻU .....	16
D. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I GARAŻU ...	18
E. WYNAJEM LOKALI .....	21
F. ZAMIANA MIESZKAŃ .....	21
G. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I GARAŻY .....	21
<b>IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI .....</b>	<b>22</b>
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	22
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU.....	22
C. LOKALE UŻYTKOWE, W TYM GARAŻE ODDANE W NAJEM .....	23
<b>V. WKŁADY .....</b>	<b>24</b>
POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	24
WKŁADY MIESZKANIOWE .....	25
ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO .....	25
WKŁADY BUDOWLANE .....	27
ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO.....	27
<b>VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI .....</b>	<b>28</b>
<b>VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU .....</b>	<b>30</b>
<b>VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>31</b>
<b>IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>32</b>
POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	32
A. WALNE ZGROMADZENIE .....	32
B. RADA NADZORCZA .....	38
C. ZARZĄD.....	41
D. RADY PRZEDSTAWICIELI NIERUCHOMOŚCI .....	43
PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU, ZAKAZ KONKURENCJI .....	45
<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....</b>	<b>46</b>

## **I. POSTANOWIENIE OGÓLNE**

### **A. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.**

#### **§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
4. Spółdzielnia posiada osobowość prawną. W skład Spółdzielni wchodzi zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe i inne obiekty towarzyszące.
5. Spółdzielnia jest również „zakładem pracy” dla zatrudnionych w niej osób fizycznych na podstawie umów o pracę lub wyboru.

#### **§ 2.**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Do indywidualnych praw majątkowych poszczególnych członków Spółdzielni należą:
  - 1) prawo odrębnej własności do lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
  - 2) prawo do udziału we współwłasności działki gruntu związane z prawem odrębnej własności do lokalu,
  - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 4) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu.
5. Majątek Spółdzielni, jako osoby prawnej, stanowią w szczególności:
  - 1) nieruchomości z budynkami mieszkalnymi, garażami, z wyłączeniem lokali, dla których ustanowiono odrębne prawo własności do lokalu i współwłasności w działce gruntu związanej z tym prawem,
  - 2) nieruchomości z budynkami handlowymi, usługowymi, administracyjnymi i gospodarczymi,
  - 3) nieruchomości z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem poszczególnych budynków lub nieruchomości mieszkaniowych za wyjątkiem urządzeń służących do doprowadzenia lub odprowadzenia wody, gazu, prądu elektrycznego oraz innych urządzeń podobnych nie należących do części składowych gruntów i budynków, a wchodzących w skład przedsiębiorstw lub zakładów, które dostarczają te media,
  - 4) nieruchomości niezabudowane,
  - 5) prawa wieczystego użytkowania lub własności terenu, na którym leżą wspomniane wyżej nieruchomości, z wyłączeniem prawa współwłasności gruntów związanych z odrębnym prawem własności do lokali,
  - 6) majątek ruchomy, w tym samochody, urządzenia techniczne i komputery,
  - 7) aktywa i pasywa Spółdzielni.

#### **§ 3.**

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

## B. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.

### § 4.

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych, kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

### § 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 

1. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD 68.32.Z
2. działalność pomocnicza związana z utrzymywaniem porządku w budynkach	PKD 81.10.Z
3. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD 68.20.Z
4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD 68.10.Z
2. Przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
  - 2) zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
  - 3) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 4) budowanie, rozbudowywanie lub nabywanie domów mieszkalnych, lokali użytkowych, urządzeń lub budowli pomocniczych, gospodarczych i garaży,
  - 5) oddawanie w najem lokali użytkowych i oddawanie w dzierżawę gruntów,
  - 6) wynajmowanie na zasadach określonych w statucie lokali mieszkalnych stanowiących jej własność,
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.
4. Na podstawie zawartych umów Spółdzielnia może się stowarzyszać z innymi podmiotami dla realizacji wspólnych celów gospodarczych i społecznych. W szczególności może ona tworzyć z innymi podmiotami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki handlowe.
5. Spółdzielnia może tworzyć związki rewizyjne oraz związki gospodarcze i przystępować do takich związków.

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z art.16<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
  - 5) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany,
  - 6) nabyła własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub garażu w drodze darowizny, dziedziczenia, zapisu, licytacji, umowy kupna-sprzedaży, zamiany,
  - 7) przypadło jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu na mocy orzeczenia sądu lub umowy dotyczącej podziału majątku wspólnego małżonków po ustaniu małżeństwa,
  - 8) przypadło jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu na mocy orzeczenia sądu znoszącego wspólność tego prawa w trakcie trwania małżeństwa,
  - 9) w związku ze śmiercią małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu uzyskane w trakcie trwania małżeństwa,
  - 10) dokonała za zgodą Spółdzielni adaptacji lokalu użytkowego na cele mieszkalne,
  - 11) uzyskała od Spółdzielni przyrzeczenie ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się lub przeniesienie przysługującego jej prawa do lokalu mieszkalnego, zaspakajając potrzeby mieszkaniowe członka Spółdzielni rezygnującego z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni,
  - 12) wygrała przetarg na uzyskanie prawa do lokalu mieszkalnego.”
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
  3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
  5. 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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, 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.”

6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia 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 całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
7. Roszczenie, o którym mowa w ust. 6, 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.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, 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 prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### § 6<sup>1</sup>.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, są zobowiązani w terminie 30 dni od zaistnienia ww. okoliczności, do złożenia w formie pisemnej oświadczenia, zawierającego następujące dane:

- 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
- 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

#### § 7.

Warunkiem przyjęcia na członka, osoby która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, jest zgłoszenie przystąpienia do członkostwa Spółdzielni, które pod rygorem nieważności, powinno być złożone w formie pisemnej.

**§ 8.**

O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd.

**§ 9.**

1. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia zgłoszenia przystąpienia do Spółdzielni. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
3. Od uchwały odmawiającej przyjęcia, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być poinformowany w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Uchwała powinna zawierać uzasadnienie. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający: imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, datę urodzenia i PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia i ustania członkostwa, przyczynę jego ustania oraz podstawę nabycia lokalu w zasobach Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni, mają prawo przeglądać rejestr członków.

**B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW****§ 10.**

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

**§ 11.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
  - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych, głównie przez:
    - a) wybieranie i bycie wybieranym do organów Spółdzielni, przy czym członek o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemający tej zdolności nie może być członkiem organów Spółdzielni,
    - b) żądanie rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 2) udziału w nadwyżce bilansowej,
  - 3) uczestniczenia w tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony,
  - 4) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 5) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - 6) żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia oraz zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - 7) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
  - 8) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
  - 9) żądania udostępnienia do wglądu wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji,
  - 10) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 11) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad każdej z części Walnego Zgromadzenia, a także informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 12) założenia księgi wieczystej dla swojego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 13) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni oraz prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 14) żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat, o których mowa w § 80,81 i 83,
  - 15) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie całego bądź części lokalu mieszkalnego, użytkowanego na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu, bez zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, z zastrzeżeniem § 23 ust. 4 i 5 i § 43.
2. Uprawnienie przewidziane w ust. 1 pkt 8 nie obejmuje treści protokółów obrad i uchwał organów Spółdzielni w indywidualnych sprawach innych członków oraz w sprawach, w których ujawnienie protokołu naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych.
  3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, może złożyć w terminie 7 dni od daty doręczenia mu odmowy na piśmie wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
  4. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
    - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
    - 2) wnieść wymagany przez Spółdzielnię wkład mieszkaniowy, budowlany lub garażowy, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
    - 3) uiszczać regularnie w terminach określonych w statucie opłaty za używanie lokalu lub garażu,



- 4) zawiadomić każdorazowo Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, mającej wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni oraz przedkładać aktualne dokumenty, niezbędne do uzyskania prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu,
  - 5) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego bądź jego części, jeśli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
  - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji pod rygorem pozostawienia w aktach pism skierowanych do członka, a zwróconych przez pocztę ze skutkiem doręczenia,
  - 7) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu (przeniesieniem własności) lub garażu, przewidziane w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia nieruchomości oraz przystąpić w wyznaczonym terminie do zawarcia aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności w lokalu lub garażu,
  - 8) uczestniczyć w spłacie zobowiązań Spółdzielni, a w szczególności z tytułu poniesionych, a niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości,
  - 9) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z lokalu oraz z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
  - 10) niezwłocznie udostępnić swój lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, pod rygorem wejścia Spółdzielni do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,
  - 11) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić także lokal w celu:
    - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
    - b) wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy albo wyposażenia w nowe lub dodatkowe urządzenia i instalacje,
    - c) wykonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych,
    - d) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni,
  - 12) osoby korzystające z lokalu lub budynku, w uzgodnionym terminie, na żądanie i koszt Spółdzielni obowiązane są przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu budynku, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych, jeżeli rodzaj remontu tego wymaga; okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy,
  - 13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 14) używać swój lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należyтым stanie technicznym,
  - 15) zawiadomić Spółdzielnię o zbyciu lub nabyciu własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w zasobach Spółdzielni.
5. Obowiązki określone w ust. 4 pkt 4,5,6,9,10,11,14 i 15, stosuje się odpowiednio do właścicieli niebędących członkami Spółdzielni.
6. Przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

## C. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 12.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu mieszkalnego lub garażu,
  - 2) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
  - 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni,
  - 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa 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.

### § 13.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być skrócony i rozpoczynać się następnego dnia po dniu zgłoszenia wystąpienia, a kończyć się najwcześniej w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o skreśleniu członka z rejestru.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członek oczekujący na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia.

### § 14.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Skreślenia członków z rejestru dokonuje Zarząd Spółdzielni.
4. W razie ustania członkostwa, Spółdzielnia zwraca udziały członkowi lub osobie przez niego wskazanej, na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo w Spółdzielni.
5. Wypłata udziałów następuje w terminie do 3 miesięcy, od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego, o którym mowa w ust. 4.

## **D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 15.**

1. Od uchwał w sprawie zmiany wysokości opłat, o których mowa w § 80 i 81, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

### **§ 16.**

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu lub niepodjęte w terminie mają moc prawną doręczenia.

### **§ 17.**

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

### **§ 18.**

W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

**§ 19.**

W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

**III. PRAWA DO LOKALI****A. POSTANOWIENIA OGÓLNE.****§ 20.**

1. Dla zaspokajania potrzeb członków, Spółdzielnia może:
  - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
  - c) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

**§ 21.**

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. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

**B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.****§ 22.**

1. 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 mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka,

Ponadto, umowa powinna w szczególności zawierać:

- 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
- 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z osobą, na rzecz której ustanowione jest prawo do lokalu zamieszkać.

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

### § 23.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### § 24.

1. Spółdzielnia może ustanowić nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni w trybie § 6 ust. 5, jeśli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 35 ust. 2 nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba ubiegająca się o to prawo, obowiązana jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i z innych tytułów oraz zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują,

### § 25.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkalnego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) oświadczenie spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
  - 5) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,

- 6) wskazanie osób, które mają wspólnie zamieszkać z osobą ubiegającą się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
  - 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
  - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
  - 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust.1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal,
  3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 26.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 25 ust.1 pkt 4 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### **§ 27.**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

#### **§ 28.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym dziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 80 i 81, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 80,81, 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.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

### **§ 29.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 35, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. 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> w ustawie 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.

### **§ 30.**

Przetarg, o którym mowa w § 29 ogłasza i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.

### **§ 31.**

1. Przetarg ma charakter nieograniczony, z zastrzeżeniem ust. 2 i jest ogłaszany w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w terminie co najmniej 14 dni przed przetargiem.
2. Uczestnikami przetargu nie mogą być członkowie komisji przetargowej.
3. Przetarg może odbyć się także w przypadku, gdy zgłosi się tylko jeden oferent, o ile zaoferuje on cenę wyższą od wywoławczej minimum o dwa postąpienia.
4. Uczestnik, który wygrał przetarg i uiszczył w terminie wartość rynkową lokalu, nabywa roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu.

### **§ 32.**

1. Przepisy § 30 - 31 mają odpowiednie zastosowanie:

- 1) do lokali mieszkalnych lub garaży uzyskanych przez Spółdzielnię w drodze adaptacji lokali użytkowych lub innych obiektów
  - 2) do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 33.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, w terminie 1 roku, 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 § 80 i 81.

### § 34.

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.

### § 35.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 33, 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, o której mowa w § 25, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 25, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 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 § 80 ust. 1 i 2.



5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 25.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 69 ust. 1 i 2.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
8. Osobą bliską, o której mowa w ust. 1-3, w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

### **§ 36.**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do Spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.
3. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia 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 Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, 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.

## **C. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO I GARAŻU**

### **§ 37.**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

**§ 38.**

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
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.

**§ 39.**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

**§ 40.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 80, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Osobie (osobom), której (których) lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

**§ 41.**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

**§ 42.**

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

**§ 43.**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

**§ 44.**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

**§ 45.**

Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio.

**D. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I GARAŻU.****§ 46.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
  - 6) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,

- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
  - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
  - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej w całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.  
Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu wygasa.

#### **§ 47.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 48.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 46 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 46 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 46 ust. 1 pkt 3 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### **§ 49.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 25, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia

Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 48, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 50.**

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

#### **§ 51.**

1. 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, zapisobiorcy i licytanta.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, przystępujące do Spółdzielni zobowiązane są złożyć deklarację, w formie pisemnej, która powinna zawierać:
  - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
  - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż w punkcie 1.

#### **§ 52.**

Przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do prawa odrębnej własności garażu.

#### **§ 53.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 80,81, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Właścicielowi

(współwłaścicielom), którego (których) lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## **E. WYNAJEM LOKALI.**

### **§ 54.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni, z tytułu najmu lokalu.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 55.**

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

## **F. ZAMIANA MIESZKAŃ.**

### **§ 56.**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także zamianę z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio do garaży.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

### **§ 57.**

Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zamianę mieszkania z osobą zajmującą mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, o ile jest to korzystne dla Spółdzielni (likwidacja zaległości czynszowych).

## **G. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I GARAŻY.**

### **§ 58.**

1. Lokal mieszkalny i garaż może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym lub garażu wymaga zgody Spółdzielni. Zgoda taka może być udzielona w uzasadnionych przypadkach tylko pod warunkiem, iż planowana działalność gospodarcza nie będzie uciążliwa dla pozostałych członków zamieszkujących w danym budynku lub korzystających z garaży.
3. Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

### **A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 59.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 80 ust. 1.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wpływy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

#### **§ 60.**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 59, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 35 ust. 2, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

W tym wypadku nie stosuje się § 35 ust. 2 oraz uznaje się, iż wniosek został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU**

#### **§ 61.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym garażu, Spółdzielnia

mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 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) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 80 ust. 1 i 2.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
  3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
  4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### **§ 62.**

Spłat, o których mowa w § 61 ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

#### **§ 63.**

Po śmierci członka Spółdzielni 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.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **C. LOKALE UŻYTKOWE, W TYM GARAŻE ODDANE W NAJEM**

#### **§ 64.**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Osobę, o której mowa w ust. 1, obciążają również koszty związane ze scalaniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni



zrefundowane oraz koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### **§ 65.**

Spłat, o których mowa w § 64 ust. 1 i 2, najemca zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

### **V. WKŁADY**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 66.**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust.1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalenia kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
  - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej danej inwestycji,
  - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych,
  - 3) ostatecznie – w terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.
  - 4) w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### **§ 67.**

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,

- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
- 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

## **WKŁADY MIESZKANIOWE**

### **§ 68.**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.  
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 35 ust. 1 i 2 wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 69 ust. 3 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 69 ust. 4 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Członek uzyskujący w myśl § 24 ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do dotychczas zajmowanego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego z tytułu wygasłego prawa.

## **ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO**

### **§ 69.**

1. W wypadku 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również

nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 80 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 35 ust. 1 i 2 statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## § 70.

Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 69 ust. 1, jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 21 ust. 1.

## § 71.

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka.

## § 72.

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu następuje na dzień opróżnienia lokalu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić uprawnionemu wkład mieszkaniowy lub wartość rynkową lokalu nie później niż w ciągu 30 dni od daty ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do danego lokalu na rzecz uprawnionego członka Spółdzielni, a jeżeli lokal ten podlega zbyciu w drodze przetargu nie później niż w ciągu 30 dni od daty przetargu, w wyniku którego zbyła lokal.

## **WKŁADY BUDOWLANE**

### **§ 73.**

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### **§ 74.**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym statucie.

## **ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO**

### **§ 75.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu.
2. Wartość rynkową, o której mowa w ust.1, ustala rzeczoznawca majątkowy na koszt osoby zainteresowanej.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 21 ust. 1.

### **§ 76.**

1. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

### **§ 77.**

W wypadkach, o których mowa w § 41, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 76 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 78.**

1. Wartość rynkową lokalu ustala się na dzień opróżnienia lokalu.

2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty, o której mowa w § 76, przed zbyciem prawa do lokalu przez Spółdzielnię w drodze przetargu.

### **§ 79.**

Szczegółowe zasady wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 80.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz prawo odrębnej własności lokalu, w tym garaży, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty konserwacji instalacji domofonów,
  - 2) podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 3) koszty związane z wykupem nieruchomości gruntowych,
  - 4) koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, np. niezrefundowane koszty związane z określeniem przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach (scalanie lub podział, wydzielanie działek).

### **§ 81.**

Właściciele lokali, w tym garaży, niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć:

- 1) w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
- 2) w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
- 3) w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu
- 4) w pokrywaniu innych kosztów zarządu daną nieruchomością przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

### **§ 82.**

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni nie mogą korzystać z pożytków uzyskiwanych z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni.

### **§ 83.**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są

obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 80 ust. 1 od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.

#### **§ 84.**

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 80 ust. 1 i § 81,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 94 ust. 3, ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### **§ 85.**

1. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 80 i § 81 powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, lub właściciela, a ustaje po upływie 30 dni od daty opróżnienia lokalu przez te osoby i osoby wspólnie z nimi zamieszkałe.
2. Osoby, które wygrały przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, mają obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 80 albo w § 81 od daty postawienia im lokalu do dyspozycji, tj. od daty wygranego przetargu.
3. Za opłaty, o których mowa w § 80 i § 81 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### **§ 86.**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 80 i § 81 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe – wskazań tych urządzeń.
2. Saldo rozliczenia kosztów, o których mowa w ust.1, uwzględnia się przy ustalaniu zaliczek opłat obowiązujących w następnym roku dla poszczególnych nieruchomości.
3. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

#### **§ 87.**

1. Opłaty, o których mowa w § 80 i § 81 wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 2, co najmniej na 14 dni przed upływem

terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni, opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
7. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może zwolnić członka z uiszczania odsetek.
8. Wszelkie bieżące wpłaty w przypadku istnienia wymagalnych zaległości w opłatach tego samego rodzaju, jeśli członek Spółdzielni lub niebędący członkiem Spółdzielni właściciel lokalu nie poda innej dyspozycji, są zaliczane w następującej kolejności:
  - 1) zaległe opłaty,
  - 2) odsetki,
  - 3) koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych
  - 4) opłaty bieżące.
9. Opłaty, o których mowa w § 80 i § 81 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
10. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie, własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, w tym garażu oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, zobowiązani są do ponoszenia dodatkowych opłat za doręczenie im korespondencji za pośrednictwem poczty, na adres inny, niż adres mieszkania znajdującego się w zasobach Spółdzielni oraz do ponoszenia dodatkowych opłat na pokrycie kosztów doręczenia im upomnień i wezwań do zapłaty opłat za mieszkanie, w związku z prowadzonym przez Spółdzielnię postępowaniem windykacyjnym.  
Wysokość tych opłat, ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni, w drodze Uchwały.

#### **§ 88.**

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
2. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w ust.1 określają odrębne przepisy.

### **VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

#### **§ 89.**

Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.

**§ 90.**

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu albo zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, dodatkowe wyposażenie lokalu zostanie uwzględnione przy wycenie wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

**VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI****§ 91.**

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

**§ 92.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

**§ 93.**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 ust. 2 pkt 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 80 ust. 1 i w § 81, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Nadwyżkę bilansową uzyskaną z działalności innej niż gospodarka mieszkaniowa, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów, przeznacza się na eksploatację poszczególnych nieruchomości dla członków Spółdzielni jako upust do opłat z tego tytułu naliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz na fundusz remontowy.
3. Stratę bilansową powstałą na działalności innej niż gospodarka mieszkaniowa pokrywa się z funduszy Spółdzielni, aż do ich wyczerpania, w następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy
  - 2) fundusz remontowy.

**§ 94.**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 3) fundusz z aktualizacji środków trwałych,
  - 4) Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym do dnia 9 września 2017 roku, tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku



o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 2) świadczeń socjalnych.
3. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia lub na podstawie odrębnych przepisów.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 95.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - A. Walne Zgromadzenie Członków, zwane dalej Walnym Zgromadzeniem,
  - B. Rada Nadzorcza,
  - C. Zarząd,
  - D. Rady Przedstawicieli Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt B,C,D dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków w/w organów odbywa się także w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej i Rady Przedstawicieli Nieruchomości wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma jednakową liczbę głosów, o wyborze decyduje losowanie.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej oraz Rady Przedstawicieli Nieruchomości i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale (kandydatowi).
5. Członek- osoba fizyczna o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członek niemający zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał i wniosków określa statut i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

#### **A. WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 96.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli

Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, listę odczytuje się na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Członek o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członek niemający zdolności do czynności prawnych uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą i Zarząd.
6. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni zobowiązane są uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu w pełnym składzie, jednakże nie mogą oni brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
7. Walne Zgromadzenie podzielone jest na dwie części, ponieważ liczba członków przekracza 500 osób. W pierwszej części Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokali mieszkalnych lub posiadający garaże położone w nieruchomościach wchodzących w skład Osiedla nr 1 Spółdzielni. W drugiej części Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokali mieszkalnych lub posiadający garaże położone w nieruchomościach wchodzących w skład Osiedla Nr 2 Spółdzielni.
8. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do kilku lokali mieszkalnych lub kilku garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni, to podstawą zaliczenia członka do określonej części Walnego Zgromadzenia jest miejsce położenia lokalu mieszkalnego lub garażu, do którego prawo nabył najwcześniej.

### § 97.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicieli Spółdzielni na zjazdy spółdzielni mieszkaniowych organizowanych przez związek, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub przez Krajową Radę Spółdzielczą,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym oraz określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli.

#### § 98.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzystu członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### § 99.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków i Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Zawiadomienie powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dostarcza się wszystkim członkom, do skrzynek pocztowych na adres ich lokalu w zasobach Spółdzielni, wywiesza na klatkach schodowych budynków mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

Członkom posiadającym tylko prawo do garażu, zawiadomienia doręcza się listem zwykłym na wskazany Spółdzielni adres korespondencyjny.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
  - 1) Zarząd
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) członkowie.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad, Zarząd Spółdzielni wywiesza na klatkach schodowych budynków mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni, na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Członków posiadających tylko prawo do garażu, zawiadamia się w sposób określony w ust. 1.

### § 100.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.  
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut stanowią inaczej.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.  
Postanowienia zawarte powyżej, mają także zastosowanie do uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.  
Warunek ten uznaje się za spełniony, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przybędzie żaden z uprawnionych członków, pomimo zachowania procedur związanych z jego prawidłowym zwołaniem, lub, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia, nie wzięli udziału w głosowaniu.  
Do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej i odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.  
Na żądanie 1/4 liczby członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych

porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia oraz przyjęcia porządku obrad.

6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
7. Uchwała sprzeczna z ustawą Prawo spółdzielcze jest nieważna.
8. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 101.**

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.  
W razie nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **§ 102.**

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Wyboru członków prezydium dokonuje się w głosowaniu jawnym.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane są spośród członków Spółdzielni, w głosowaniu jawnym, następujące komisje:
  - a) 3 – 5 osobowa komisja skrutacyjna
  - b) 3 – osobowa komisja wnioskowa.
4. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do Rady Nadzorczej, każda część Walnego Zgromadzenia wybiera ponadto 3-osobową komisję wyborczą.
5. Członkowie komisji skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach do Rady Nadzorczej.
6. Każda komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
7. Każda komisja sporządza protokół ze swych czynności. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.
8. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, przewodniczący komisji skrutacyjnej, ogłasza wyniki głosowań tajnych, a przewodniczący komisji wnioskowej, referuje zgłoszone wnioski.
9. Szczegółowy zakres zadań komisji określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

**§ 103.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są spośród członków Spółdzielni, zgodnie z podziałem mandatów stosownie do postanowień § 106 ust. 1 Statutu Spółdzielni. Prawo zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Zgłoszenie kandydata musi być poparte przez co najmniej 25 członków.
2. Kandydaci do Rady Nadzorczej zgłaszani są na piśmie, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata oraz oświadczenie o posiadaniu biernego prawa wyborczego, tj. spełnienie warunków określonych w § 128 Statutu Spółdzielni.
4. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
5. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają poddane pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
6. Członek kandydujący na członka Rady Nadzorczej nie musi być obecny na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą liczbę głosów w danym Osiedlu, z którego kandydowali, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów uzyska tę samą liczbę głosów, wyboru dokonują w drodze losowania osoby wymienione w § 104 ust. 2, tak by liczba wybranych kandydatów odpowiadała liczbie mandatów ustalonych dla każdego Osiedla. Jeżeli mandat dla danego Osiedla nie zostanie obsadzony, do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który nie został wybrany w Osiedlu, z którego kandydował, a który uzyskał największą liczbę głosów spośród kandydatów, którzy nie zostali wybrani do Rady Nadzorczej.
8. Karty z tajnych głosowań przechowuje się w aktach Walnego Zgromadzenia co najmniej przez 3 lata od daty głosowania.

**§ 104.**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, nie później niż w ciągu 7 dni, Zarząd Spółdzielni organizuje wspólne posiedzenie przewodniczących i sekretarzy lub w zastępstwie tych osób, asesorów każdej części Walnego Zgromadzenia. Wymienione wyżej osoby dokonują liczenia głosów oddanych na poszczególne uchwały oraz na kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej i wyborach, o których mowa w § 97 pkt 13. Obliczanie głosów odbywa się na podstawie protokołów, o których mowa w ust. 1 oraz protokołów komisji skrutacyjnych z każdej części Walnego Zgromadzenia. Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują uczestnicy posiedzenia. W razie równej liczby głosów oddanych na poszczególnych kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej oraz w wyborach, o których mowa w § 97 pkt 13, wyboru dokonują uczestnicy posiedzenia w drodze losowania, tak aby liczba wybranych kandydatów odpowiadała liczbie mandatów.
3. Protokół z każdej części Walnego Zgromadzenia oraz protokół, o którym mowa w ust. 2, przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat, o ile przepisy o archiwizacji akt nie stanowią inaczej.

**B. RADA NADZORCZA****§ 105.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad całością działalności Spółdzielni.

**§ 106.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybieranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, w tym 6 członków z Osiedla Nr 1 i 5 członków z Osiedla Nr 2.
2. Podział mandatów, o którym mowa w ust. 1, stosuje się począwszy od wyborów członków Rady Nadzorczej na kadencję 2017 – 2020.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

**§ 107.**

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana i kończy się wraz z wyborem członków nowej Rady przez Walne Zgromadzenie odbywane w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej. Jeżeli Radę Nadzorczą wybiera Walne Zgromadzenie odbywane w częściach, za datę wyboru Rady Nadzorczej uważa się datę sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 104 ust. 2.

**§ 108.**

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Wygąsnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

**§ 109.**

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji Rady Nadzorczej, następny kandydat, który otrzymał największą liczbę głosów w Osiedlu, z którego kandydował, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. W razie równej liczby głosów uzyskanych przez kandydatów, wyboru dokonuje Rada Nadzorcza, w drodze losowania.

W przypadku braku kandydata w danym Osiedlu, do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat z innego Osiedla, który w wyborach uzyskał największą liczbę głosów spośród kandydatów, którzy nie zostali wybrani do Rady Nadzorczej.

**§ 110.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy między innymi:
  - 1) uchwalanie rocznych planów gospodarczych,

- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 11) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 12) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
- 14) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd Spółdzielni wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu oraz nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
- 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 17) upoważnianie Zarządu do zaciągania kredytów w ramach najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
- 18) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości, w tym wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 19) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 20) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne i użytkowe (w tym garaże)
- 21) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 22) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
- 23) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,



- 24) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych i nieruchomości Spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
  - 25) uchwalanie trybu sprzedaży lokali mieszkalnych i garaży odzyskanych (wolnych w sensie prawnym),
  - 26) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - 27) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
  - 28) uchwalanie regulaminu najmu lokali użytkowych i gospodarki tymi lokalami,
  - 29) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - 30) upoważnianie Zarządu do zmiany funkcji i przeznaczenia lokali,
  - 31) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu zatrudnionych w Spółdzielni,
  - 32) podejmowanie uchwał w sprawie powoływania Rad Przedstawicieli Nieruchomości oraz ustalania terytorialnego zasięgu ich działania,
  - 33) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Przedstawicieli Nieruchomości i podziału mandatów na nieruchomości lub grupy nieruchomości,
  - 34) uchwalanie Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości,
  - 35) koordynowanie działalności nadzorczo-kontrolnych Rad Przedstawicieli Nieruchomości, rozpatrywanie odwołań od decyzji Rad Przedstawicieli Nieruchomości oraz skarg na ich działalność.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu. Rada Nadzorcza zobowiązana jest omówić działalność wybranych do Rady członków i postawić o ich pracy stosowne wnioski.

#### **§ 111.**

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborze – w celu ukonstytuowania zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od daty sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 104 ust. 2.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu najpóźniej w terminie jednego tygodnia od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 112.**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji problemowych mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

**§ 113.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

**§ 114.**

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe, których szczegółowy zakres działania i tryb obradowania określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

**§ 115.**

1. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynosi: dla przewodniczącego Rady Nadzorczej – 25%, dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Jeżeli w danym miesiącu nie było posiedzenia Rady Nadzorczej, wynagrodzenie wymienione w ust. 1 nie przysługuje.

**§ 116.**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

**C. ZARZĄD****§ 117.**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

**§ 118.**

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Szczegółowe zasady wyboru i odwołania członków Zarządu, określa Regulamin Rady Nadzorczej.
3. W skład Zarządu mogą wchodzić osoby niebędące członkami Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Mandat członka Zarządu wygasa na skutek śmierci.

**§ 119.**

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i uchwał w sprawach niezatrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych i prawa własności lokali, w tym garaży oraz o budowę tych lokali, a także umów przeniesienia własności lokali,
  - 3) sporządzanie projektów programów i planów gospodarczych,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) coroczne przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz zebrań w sprawie wyboru członków do Rad Przedstawicieli Nieruchomości,
  - 9) ustalanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach uzyskanych upoważnień,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) organizowanie przetargów na dostawy, usługi i roboty zlecane przez Spółdzielnię oraz przetargów na wynajem lokali użytkowych i mieszkalnych lub zbycie lokali mieszkalnych,
  - 13) współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

**§ 120.**

1. Prezes Zarządu jest Dyrektorem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni i jednocześnie Dyrektorem Spółdzielni jako Zakładu Pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.
2. Postanowienia ust.1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

**§ 121.**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa, o którym mowa w ust.1, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

**§ 122.**

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

**§ 123.**

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

**D. RADY PRZEDSTAWICIELI NIERUCHOMOŚCI****§ 124.**

1. Rada Przedstawicieli Nieruchomości składa się z 5 do 15 członków wybieranych spośród członków Spółdzielni, zamieszkałych i posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w nieruchomościach Spółdzielni.
2. Wyboru członków Rad Przedstawicieli Nieruchomości dokonuje się na zebraniach członków Spółdzielni danej nieruchomości lub grupy nieruchomości, organizowanych przez Spółdzielnię.
3. Kadencja członków Rady Przedstawicieli Nieruchomości trwa 4 lata i kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady.
4. Zakres terytorialny zebrań członków, liczbę wybieranych członków do poszczególnych Rad Przedstawicieli Nieruchomości oraz podział mandatów na nieruchomości lub grupę nieruchomości – ustala Rada Nadzorczą.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad zebrania zawiadamia się członków Spółdzielni co najmniej na 7 dni przed jego terminem, poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynku danej nieruchomości, lub grupy nieruchomości, której zebranie dotyczy.
6. W przypadku, gdy członkowi Spółdzielni przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu mieszkalnego, a lokale te położone są na terenie działania różnych Rad Przedstawicieli Nieruchomości, prawo kandydowania do Rady Przedstawicieli Nieruchomości przysługuje członkowi tylko w tej nieruchomości lub grupie nieruchomości, w której członek zamieszkuje.

**§ 125.**

1. Mandat członka Rady Przedstawicieli Nieruchomości wygasa z upływem kadencji Rady, na którą członek został wybrany. Ustupujący członkowie Rady mogą być wybierani ponownie.

2. Mandat członka Rady Przedstawicieli Nieruchomości wygasa przed upływem kadencji, w przypadku:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zmiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie należącym do innej Rady Przedstawicieli Nieruchomości,
  - 4) zmiany miejsca zamieszkania, w przypadku posiadania kilku lokali mieszkalnych na terenie Spółdzielni, na mieszkanie położone na terenie należącym do innej Rady Przedstawicieli Nieruchomości,
  - 5) odwołania zwykłą większością głosów, przez zebranie członków Spółdzielni, które dokonało jego wyboru.
3. Na miejsce członka Rady Przedstawicieli Nieruchomości, który utracił mandat, Rada Nadzorcza wskazuje do końca kadencji, następnego kandydata, który otrzymał największą liczbę głosów w wyborach w danej nieruchomości lub grupie nieruchomości, dla których ustalono określoną liczbę mandatów. W przypadku braku kandydatów w danej nieruchomości lub grupie nieruchomości, mandat w Radzie Przedstawicieli Nieruchomości pozostaje nieobsadzony do końca kadencji.

#### **§ 126.**

1. Do zakresu działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości należy:
  - 1) opiniowanie planów remontów nieruchomości mieszkaniowych objętych działaniem Rady,
  - 2) współpraca z Radą Nadzorczą w sprawowaniu kontroli nad działalnością administracji osiedli, wyrażanie swojej opinii o pracy administracji osiedla,
  - 3) uczestniczenie w przetargach na roboty remontowo-budowlane i udział w odbiorach tych robót,
  - 4) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedli placówek handlowo-usługowych oraz opiniowanie wniosków lokalizacyjnych w tym zakresie,
  - 5) współpraca z Zarządem Spółdzielni i Administracją Osiedla w zakresie, przeciwdziałania dewastacji mienia spółdzielczego oraz przestrzegania regulaminu porządku domowego,
  - 6) rozpatrywanie i rozstrzyganie sporów i konfliktów sąsiedzkich, organizowanie rozjemstwa,
  - 7) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej oraz wnioskowanie w tych sprawach do właściwych władz i organów samorządu terytorialnego,
  - 8) inicjowanie i koordynowanie działań mieszkańców nieruchomości osiedla zmierzających do poprawy estetyki osiedla i warunków zamieszkania,
  - 9) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez Zarząd lub członków nieruchomości w sprawach dotyczących osiedla oraz skarg na działalność Administracji Osiedla,
  - 10) opiniowanie i rozpatrywanie spraw związanych z działalnością nieruchomości i osiedla,
  - 11) współpraca z organami samorządowymi i społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych i społecznych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim.
2. Rada Przedstawicieli Nieruchomości po zakończeniu kadencji jest zobowiązana do złożenia sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej.

**§ 127.**

Szczegółowy zakres działalności, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Przedstawicieli Nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU, ZAKAZ KONKURENCJI****§ 128.**

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

**§ 129.**

1. W czasie dokonywania wyborów Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, tj., że spełniają warunki określone w § 128.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust.1, powoduje następujące konsekwencje:
  - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu lub Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
  - 2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonych członków Rady Nadzorczej.

**§ 130.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W takim przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu lub pozostające z członkiem Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
5. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni, działający na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE****§ 131.**

1. Członek organu Spółdzielni, który wbrew przepisom:
  - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
  - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
  - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
  - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia,
  - 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału Spółdzielni, o którym mowa w art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze, podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
2. Członek organu Spółdzielni, który ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
3. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza się tego, że Spółdzielnia:
  - 1) nie udostępnia członkowi Spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 8,
  - 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w § 25 ust. 3 albo § 46 ust. 3 podlega karze grzywny.
4. W sprawach o czyny, o których mowa w ust. 3, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

**§ 132.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się w szczególności przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Niniejszy statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli GSM w dniu 29 listopada 2001r. i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21 stycznia 2002r.

Zmiany statutu uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli GSM w dniu 5 czerwca 2003r., które zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym i obowiązują od 10 lipca 2003r.

Zmiany statutu uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli GSM w dniu 24 maja 2006r., które zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym i obowiązują od 5 lipca 2006r.

Zmiany statutu uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli GSM w dniu 17 czerwca 2010r., zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym i obowiązują od dnia 19 listopada 2010r.

Zmiany statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie GSM w dniach 29.05,31.05 i 5.06.2012r., zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym i obowiązują od dnia 22.06.2012r.

Zmiany statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie GSM w dniach 27.05,29.05 i 3.06.2015r., zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym i obowiązują od dnia 7.09.2015r.

Zmiany statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie GSM w dniach 29.05 i 1.06. 2017r., zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym i obowiązują od dnia 31.08.2017r.

Zmiany statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie GSM w dniach 24.05 i 5.06. 2018r., zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym i obowiązują od dnia 7.09.2018r.

Zmiany statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie GSM w dniach 23.05 i 30.05. 2019r., zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym i obowiązują od dnia 19.07.2019r.