

STATUT  
MAŁEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
"ELIZA"  
WE WROCŁAWIU

**RADA NADZORCZA**  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej  
**"ELIZA"**  
we Wrocławiu  
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110  
50-307 Wrocław

WROCŁAW 2019

<b>SPIS TREŚCI:</b>	<b>strona:</b>
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	3
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	4
II.1. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	4
II.2. DATA POWSTANIA CZŁONKOSTWA	5
II.3. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	5
II.3.1. PRAWA	5
II.3.2. OBOWIĄZKI	6
II.4. USTANIE CZŁONKOSTWA I WYSTĄPIENIE ZA WYPOWIEDZENIEM	7
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI	9
IV.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	9
IV.2. WALNE ZGROMADZENIE	10
IV.3. RADA NADZORCZA	13
IV.4. ZARZĄD	15
IV.5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	16
V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	17
V.1. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	17
V.2. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE	19
V.3. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU - PRZEPISY PRZEJŚCIOWE	20
V.4. NAJEM LOKALU I DZIERŻAWA GRUNTÓW	21
V.5. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI	21
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	22
VI.1. ZASADY OGÓLNE	22
VI.2. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI	22
VI.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ	23
VI.4. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	24
VII. LUSTRACJA	25
VII.1. OBOWIĄZEK LUSTRACJI	25
VII.2. OBOWIĄZKI LUSTRATORA	25
VII.3. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI WYNIKAJĄCE Z LUSTRACJI	26
VII.4. UPRAWNIENIA MINISTRA DO WSZCZĘCIA LUSTRACJI W SPÓŁDZIELNI	26
VIII. LIKWIDACJA	26
VIII.1. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI	26
VIII.2. UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI	26
IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	26

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

### §1

Spółdzielnia nosi nazwę: Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa "ELIZA" we Wrocławiu, zwana dalej Spółdzielnią, jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041636, z dniem 06.09.2001r.

### §2

1. Siedziba Spółdzielni mieści się pod adresem: ul. Wyszyńskiego 110, 50-307 Wrocław.
2. Terenem działania Spółdzielni jest Rzeczpospolita Polska.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Ilekroć w niniejszym Statucie używany jest zwrot „ Spółdzielnia” , dotyczy on Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA” we Wrocławiu.

### §3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie przepisów:
  - 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami;
  - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami;
  - 3) zarejestrowanego Statutu Spółdzielni;
  - 4) innych ustaw.
3. Spółdzielni przysługuje prawo zrzeszania się w związkach lub organizacjach spółdzielczych.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### §4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych, osób zamieszkujących w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię lub posiadających tytuły prawne do lokali, należących do zasobów Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, a w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

### §5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek;
  - 2) zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek;
  - 4) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem;
  - 5) budowa, rozbudowa i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokajania zgłaszanych potrzeb członków;
  - 6) zbywanie, wynajmowanie, wdzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego: lokali stanowiących własność Spółdzielni, nieruchomości gruntowych, powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynku, zarówno członkom jak i osobom trzecim;
  - 7) prowadzenie działalności finansowej;
  - 8) prowadzenie działalności usługowej, wytwórczej i budowlanej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w §4 Statutu Spółdzielni;
  - 9) prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w §4 Statutu Spółdzielni;
2. Przedmiot działalności, określony w niniejszym paragrafie Statutu, Spółdzielnia realizuje po uzyskaniu każdorazowo niezbędnej Uchwały Walnego Zgromadzenia na warunkach ustalonych tą Uchwałą oraz w oparciu o szczegółowe zasady określone uchwałami Rady Nadzorczej.



## §6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów i przedmiotem działalności Spółdzielni, o których mowa w §4 i §5 Statutu. W tym zakresie Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o utworzeniu jednostki organizacyjnej Spółdzielni do prowadzenia działalności gospodarczej lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.

## §7

Definicje pojęć użytych w Statucie:

1. Spółdzielnia – należy przez to rozumieć Małą Spółdzielnię Mieszkaniową „ELIZA” we Wrocławiu;
2. Statut - należy przez to rozumieć niniejszy Statut Spółdzielni;
3. Zarząd - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni;
4. Rada Nadzorcza - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni;
5. Walne Zgromadzenie - należy przez to rozumieć zebranie członków Spółdzielni;
6. Lokal - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali;
7. Lokal o innym przeznaczeniu – rozumie się przez to lokal użytkowy;
8. Prawo odrębnej własności lokalu - należy przez to rozumieć odrębną własność lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu;
9. Użytkownik lokalu - rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcę;
10. Osoba bliska - rozumie się przez to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
11. Wartość rynkowa lokalu - rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
12. Większość zwykła – wymóg dla przyjęcia uchwały, zgodnie z którym liczba głosów „za” przewyższa liczbę głosów „przeciw”, natomiast głosy wstrzymujące się nie są uwzględniane w przy obliczaniu wyniku głosowania.

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### II.1. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

## §8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zwane dalej "ekspektatywą własności",
  - 3) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) ekspektatywa własności.
4. Członkiem Spółdzielni może być również osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu położonego w nieruchomości Spółdzielni. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków takiej osoby.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.



W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### §9

1. Nowy członek Spółdzielni w ciągu 30 dni kalendarzowych składa w formie pisemnej „Kwestionariusz Członka Spółdzielni” zawierający następujące dane:

- 1) Imię i nazwisko, a w odniesieniu do osoby prawnej pełną nazwę;
- 2) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej;
- 3) Adres lokalu, do którego wnioskodawca ma prawo;
- 4) Miejsce zamieszkania lub siedzibę w odniesieniu do osoby prawnej;
- 5) Adres korespondencyjny;
- 6) Dane kontaktowe: numer telefonu, adres e-mail.
- 7) Imiona i nazwiska oraz numery PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu.

2. W przypadku zmiany danych określonych w punkcie pierwszym członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W razie zaniechania uznaje się, że dane są aktualne.

## II.2. DATA POWSTANIA CZŁONKOSTWA

#### §10

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z datą:

1. W dniu 09.09.2017 - osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które przed tą datą nie były członkami.
2. W dniu podjęcia uchwały Rady Nadzorczej o przyjęciu w poczet osoby posiadającej roszczenie o członkostwo, wynikające z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W dniu zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (po dacie 09.09.2017).

## II.3. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

### II.3.1. PRAWA.

#### §11

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

#### §12

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

- 1) otrzymania odpisu Statutu i obowiązujących regulaminów;
- 2) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
- 3) udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika;
- 4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, poza wyjątkami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa;
- 5) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 6) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 7) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;

Zapobany  
Mysli  
W



- 8) żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
- 9) żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw;
- 10) zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w Statucie;
- 11) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie;
- 12) zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu;
- 13) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni;
- 14) osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania;
- 15) przeglądania Rejestru Członków Spółdzielni;
- 16) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń (urządzeń) i świadczeń Spółdzielni;
- 17) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na pisemny wniosek;
- 18) prawo do uzyskania zaświadczenia dotyczącego posiadanego lokalu;
- 19) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów o przekształcenie posiadanych praw do lokali o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 20) udziału w nadwyżce bilansowej;
- 21) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z powiadomieniem Spółdzielni;
- 22) korzystania z innych praw określonych w Statucie, regulaminach oraz przepisach prawnych.

#### §13

1. Odpis Statutu Spółdzielni i obowiązujących regulaminów członek otrzymuje bezpłatnie.
2. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w §12 p. 2 niniejszego Statutu oraz wysokość opłaty za sporządzenie ich kopii określa regulamin obiegu i wydawania dokumentów i ich kopii, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
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 znaczną szkodę Spółdzielni. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępniania tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Członkowie Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Spółdzielni i osobom trzecim, związaną z niezgodnym z prawem wykorzystaniem dokumentów uzyskanych od Spółdzielni.

### II.3.2. OBOWIĄZKI

#### §14

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest:
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz aktualnie obowiązujących przepisów prawa;
  - 2) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
  - 3) wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni, w tym uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
  - 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
  - 5) korzystać z pomieszczeń wspólnego użytku w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym;



- 6) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych mających wpływ na przysługujące mu prawa i wynikające z nich członkostwo, w szczególności zawiadomić o zmianie adresu właściwego do kierowania korespondencji dotyczącej jego członkostwa oraz praw lokalowych;
  - 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących lokal nie później niż w terminie 7 dni od zaistniałej zmiany ;
  - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż mieszkaniowe;
  - 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie;
  - 10) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości;
  - 11) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru prowadzenia działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym;
  - 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
  - 13) realizować pozostałe obowiązki określone w Statucie Spółdzielni i regulaminach oraz obowiązujących przepisach prawa.
2. Za opłaty, o których mowa w §14 ust.1 pkt.3 Statutu Spółdzielni solidarnie z członkami spółdzielni albo właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób stale zamieszkujących ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### §15

Członek Spółdzielni zobowiązany jest również :

- 1) niezwłocznie udostępnić lokal, w tym pomieszczenia przynależne w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
- 2) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła;
- 3) udostępnić lokal w celu dokonania odczytu licznika urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów centralnego ogrzewania; jak również w celu ich naprawy, wymiany, legalizacji;
- 4) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu przeprowadzenia przeglądów technicznych;
- 5) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo niebędącą członkiem Spółdzielni osobę uprawnioną do lokalu;
- 6) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i ingerencji w instalacje oraz realizować ją zgodnie z podanymi warunkami technicznymi pod nadzorem osób uprawnionych.

#### §16

W stosunku do członków i ich rodzin naruszających swym postępowaniem obowiązki statutowe i regulaminowe, Zarząd i Rada Nadzorcza stosują sankcje określone w innych postanowieniach Statutu i regulaminach obowiązujących w Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA" we Wrocławiu.

### II.4. USTANIE CZŁONKOSTWA I WYSTĄPIENIE ZA WYPOWIEDZENIEM

#### §17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) śmierci członka;
- 5) likwidacji lub upadłości Spółdzielni;
- 6) utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, w stosunku do przystępujących do niej właścicieli lokali.



2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 241 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu. Stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
4. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust 1 - 4 Statutu Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje zmian w Rejestrze Członków Spółdzielni.

#### §18

Skreślenia i stwierdzenia ustania członkostwa dokonuje Zarząd.

#### §19

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z Rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z Rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności, opłaty mieszkaniowe są naliczane jak dla członka przez okres 1-go roku, chyba że przed upływem roku od śmierci członka nastąpi podział spadku.

#### §20

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

#### §21

1. Zarząd prowadzi Rejestr Członków Spółdzielni, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Zarząd prowadzi Rejestr Członków Spółdzielni, na podstawie posiadanej dokumentacji oraz otrzymanych dokumentów tj. akty notarialne, odpisy z ksiąg wieczystych i inne.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać Rejestr Członków Spółdzielni.

#### §22

Postanowienia Statutu nie ograniczają praw przysługujących członkowi Spółdzielni na mocy ustaw.



### III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

#### §23

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd powiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, decyzja Zarządu Spółdzielni staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### §24

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie przez Radę Nadzorczą, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

#### §25

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom pisemnie za potwierdzeniem odbioru lub listami poleconymi.
2. Korespondencja kierowana do członków, zwrócona na skutek jej nie podjęcia lub odmowy, a także nie zgłoszenie zmiany podanego przez członka adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### IV.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### §26

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

#### §27

1. Wybory do Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni przeprowadza się podczas Walnego Zgromadzenia.
2. Wybory przeprowadzane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się wyłącznie głosy oddane „za” oraz „przeciw” uchwale.

4. Członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych lub członekowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być wybierani do organów Spółdzielni.

#### §28

1. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, o ile przepisy lub Statut nie stanowią inaczej.

2. Szczegółowy tryb, sposób oraz warunki zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, a także podejmowania przez nie uchwał określają właściwe regulaminy uchwalone odpowiednio przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą.

### IV.2 WALNE ZGROMADZENIE

#### §29

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie nie podlega dzieleniu na części.

3. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika.

4. Każdemu członkowi przysługuje jeden głos bez względu na liczbę posiadanych praw do lokali w Spółdzielni.

5. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, do której Spółdzielnia należy oraz zaproszeni goście przez Zarząd lub Radę Nadzorczą. Według takich samych zasad dopuszczalny jest udział podmiotów odpowiedzialnych za prawną obsługę Spółdzielni (adwokatów, radców prawnych czy aplikantów tych zawodów).

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

#### §30

1. Pełnomocnictwo udzielone przez członka Spółdzielni do zastępowania go na obradach Walnego Zgromadzenia powinno pod rygorem nieważności zostać udzielone na piśmie.

2. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

3. Pełnomocnik może zastępować co najwyżej jednego członka Spółdzielni, a członek Spółdzielni może ustanowić co najwyżej jednego pełnomocnika. Członek Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem drugiego Członka Spółdzielni.

4. Dokument pełnomocnictwa musi zostać załączony do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad.

5. Szczegółowe zasady przekazywania pełnomocnictw, tryb ich weryfikowania, rozstrzygnięcia wątpliwości, co do umocowania oraz ich odczytywania w toku obrad określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

#### §31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej;
- 3) zatwierdzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych;
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie wniosków składanych przez członków Spółdzielni, Radę Nadzorczą oraz Zarząd w wyżej wymienionych sprawach;
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu, indywidualnie w stosunku do każdego członka Zarządu;
- 6) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni;
- 7) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości;
- 9) oznaczenie maksymalnej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;



- 10) podejmowanie uchwał w sprawie łączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej;
- 12) uchwalanie zmian Statutu;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, a także wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 14) uchwalanie regulaminów: Obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej;
- 15) wybór i odwołanie członków organów Spółdzielni;
- 16) zatwierdzanie regulaminu wynagrodzeń Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA";
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych lub występowania z nich.

### §32

1. Obrady Walnego Zgromadzenia odbywają się raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd;
3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd na wniosek:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) Członków Spółdzielni w liczbie stanowiącej, co najmniej 1/10 liczby wszystkich członków Spółdzielni.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie wraz z podaniem celu jego zwołania.
6. W wypadkach wskazanych w §32 pkt. 4 Statutu, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
7. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
8. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

### §33

1. Zarząd zawiadamia członków Spółdzielni o czasie, miejscu oraz proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia na piśmie, co najmniej na 21 dni kalendarzowych przed zaplanowanym terminem obrad. W tym samym terminie zawiadamiana jest również Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie Członków Zarząd dokonuje pisemne i są one doręczane poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych umieszczonych na klatkach schodowych Spółdzielni. Na życzenie Członka Spółdzielni zawiadomienia mogą być wysyłane drogą pocztową lub za pośrednictwem poczty e-mail, po uprzednim, pisemnym zgłoszeniu takiego żądania.
3. Zawiadomienie jest również wieszane na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynku Spółdzielni oraz zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
  - 1) Zarząd,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) członkowie Spółdzielni.
5. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz publikowane na stronie internetowej, na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed datą Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym oraz technicznym projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni, a także do przedłożenia ich pod głosowanie w obradach Walnego Zgromadzenia.
9. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków tych organów, w terminie do 15 dni przed dniem obrad Walnego Zgromadzenia.
10. Zgłoszona kandydatura jest ważna, jeżeli kandydat wyraził zgodę na kandydowanie, złożył oświadczenie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz o niekaralności, oraz poparcie 10 członków Spółdzielni.
11. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza na klatkach schodowych budynku Spółdzielni oraz zamieszcza go na stronie internetowej.

#### §34

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni.
2. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek.
3. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie dwóch osób pełniących funkcje Przewodniczącego i Sekretarza, w głosowaniu jawnym spośród zgłoszonych członków Spółdzielni.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### §35

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym spośród członków Spółdzielni wybiera zwykłą większością głosów Komisję Mandatowo – Skrutacyjną, w składzie 2 osób (Przewodniczącego i Sekretarza Komisji).
2. Do zadań Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej należy:
  - 1) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności złożonych pełnomocnictw, odczytanie listy pełnomocnictw,
  - 2) stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - 3) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
3. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna sporządza protokół z przebiegu wykonania swoich zadań i składa je na ręce Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Protokół ten dołączany jest do protokołu sporządzonego przez Prezydium Walnego Zgromadzenia w formie załącznika.

#### §36

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w §33 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. W takim przypadku należy określić termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, o ile Statut lub inne przepisy prawa nie stanowią inaczej.



5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, o ile przepisy prawa lub Statut nie wymagają większości kwalifikowanej lub liczonej według innych zasad.
6. Większość kwalifikowana głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawie:
  - 1) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zmiany Statutu;
  - 2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu;
  - 3) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
  - 4) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której została podjęta.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### §37

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Protokół sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni mogą przeglądać protokoły obrad.

#### §38

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkie organy Spółdzielni oraz członków Spółdzielni.
2. Członek może zaskarżyć każdą uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu kierując się w tej sprawie ustaleniami ustawy. Na tej samej zasadzie uchwałę Walnego Zgromadzenia może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia jego odbycia.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### §39

Szczegółowy tryb zwoływania, prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

### IV.3. RADA NADZORCZA

#### §40

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza liczy trzech członków, wybieranych wyłącznie spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie uprawnione jest do odwołania poszczególnych członków Rady Nadzorczej.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może zostać wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
6. Nie można jednocześnie pozostawać członkiem Rady Nadzorczej oraz Zarządu.
7. W Radzie Nadzorczej nie mogą zasiadać:
  - 1) osoby będące pracownikami Spółdzielni;
  - 2) pełnomocnicy Zarządu;
  - 3) osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
  - 4) osoby, które nie wypełniają statutowych i regulaminowych obowiązków członka Spółdzielni lub zalegają z terminowymi opłatami wobec Spółdzielni, za okres dłuższy niż trzy miesiące.

*Zapobieg*  
*Maj*  
*W*



8. Mandaty do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółdzielni przydzielane są kandydatom, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę głosów, aż do momentu zapełnienia wszystkich wolnych miejsc, z tym warunkiem, że każdy z kandydatów musi uzyskać w głosowaniu zwykłą większość głosów członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Późniejsze uzupełnienie opróżnionych miejsc w Radzie Nadzorczej Spółdzielni wymaga przeprowadzenia wyborów uzupełniających.

#### §41

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej, niezależnie od daty jej wyboru.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania członka większością 2/3 głosów uchwałą Walnego Zgromadzenia;
  - 2) zrzeczenia się mandatu przez samego członka;
  - 3) utraty członkostwa w Spółdzielni przez samego członka Rady Nadzorczej, a w przypadku, gdy w Radzie Nadzorczej zasiada reprezentant osoby prawnej, w chwili ustania członkostwa osoby prawnej;
  - 4) nieusprawiedliwionej nieobecności na czterech kolejnych posiedzeniach Rady Nadzorczej;
  - 5) śmierci.
3. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu może ponownie ubiegać się o miejsce w Radzie Nadzorczej nowej kadencji.
4. Uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w wypadku utraty mandatu przez jej członka, dokonuje Walne Zgromadzenie w drodze wyborów przeprowadzanych na najbliższym terminie obrad. Jeżeli w ciągu najbliższych trzech miesięcy obrady Walnego Zgromadzenia nie są planowane, Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie celem uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

#### §42

W zakresie swojego działania Rada Nadzorcza:

- 1) bada okresowe sprawozdania i sprawozdania finansowe;
- 2) dokonuje okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię przyjętych zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
- 3) przeprowadza kontrolę nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków pozostałych organów Spółdzielni oraz poszczególnych jej członków;
- 4) uprawniona jest do podejmowania uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości;
- 5) rozpatruje skargi na działalność Zarządu;
- 6) składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania roczne oraz dokonuje oceny działalności Zarządu pod względem rzeczowym i finansowym;
- 7) uczestniczy w lustracji Spółdzielni i nadzorze nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
- 8) podejmuje uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkami Zarządu oraz reprezentuje Spółdzielnię przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej;
- 9) zatwierdza regulamin porządku domowego;
- 10) zatwierdza szczegółowe zasady gospodarowania funduszami;
- 11) dokonuje wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 12) uchwała regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz wysokość opłat za lokale mieszkaniowe w Spółdzielni;
- 13) uchwała regulamin Zarządu;
- 14) uchwała regulamin wynajmu i korzystania z lokali użytkowych oraz pomieszczeń dodatkowych – piwnice, komórki w bramach przelotowych;
- 15) uchwała regulamin kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody;
- 16) uchwała inne regulaminy wynikające z celu i przedmiotu działalności Spółdzielni;
- 17) zatwierdza szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 18) uchwała w formie regulaminu zasady wglądu do dokumentów oraz otrzymania ich odpisów, kserokopii lub skanów;
- 19) zwołuje Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych niniejszym Statutem;



- 20) zatwierdza plany gospodarcze Spółdzielni;
- 21) kieruje żądania do Członków Zarządu i pracowników Spółdzielni o udostępnienie wszelkich sprawozdań, wyjaśnień, wglądu do ksiąg i dokumentów oraz na bieżąco sprawdza stan majątku Spółdzielni;
- 22) zawiera i rozwiązuje umowy o pracę z Członkami Zarządu;
- 23) zatwierdza strukturę organizacyjną Spółdzielni;
- 24) do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.

#### §43

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się raz w miesiącu.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przez Przewodniczącego częściowo:
  - 1) na wniosek Zarządu w terminie do 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku;
  - 2) na wniosek jednego z członków Rady Nadzorczej;
  - 3) w przypadku pilnych spraw.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej, w sposób określony regulaminem Rady Nadzorczej. W sprawach nie objętych porządkiem obrad można powziąć uchwały, jeżeli obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i nikt nie zgłosił sprzeciwu.

#### §44

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego oraz Sekretarz.

#### §45

Rada Nadzorcza może powoływać komisje stałe i czasowe do wykonania określonych prac oraz delegować członków do tych komisji ze swojego grona.

#### §46

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu, w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski, obowiązującego w dniu wypłaty wynagrodzenia.
2. Warunkiem naliczenia i wypłaty wynagrodzenia w danym miesiącu jest złożenie oświadczenia o ilości posiedzeń odbytych w danym miesiącu oraz protokołu/protokołów z odbytych posiedzeń do 14 dni kalendarzowych od ostatniego dnia miesiąca, za który przysługuje wynagrodzenie.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

#### §47

Regulamin Rady Nadzorczej określa sposób i warunki obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, w tym w szczególności tryb zwoływania posiedzeń.

### IV.4. ZARZĄD

#### §48

1. Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy i składa się z: Prezesa Zarządu i w-ce Prezesa – Członka Zarządu ds. Technicznych.
2. Prezesa Zarządu i w-ce Prezesa – Członka Zarządu ds. Technicznych wybiera Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie odbywa się w głosowaniu tajnym.

*Zapobieg*  
*MKH*  
*v*



4. Członkowie Zarządu mogą wykonywać swoją pracę na podstawie umowy o pracę zawartej ze Spółdzielnią reprezentowaną przez Radę Nadzorczą.

#### §49

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy z pieczętkami oraz pieczętką firmową Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszystkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich;

2) sporządzanie rocznych planów gospodarczych oraz projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturowej;

3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni według ustalonych planów i wykonywania związanych z nim czynności organizacyjnych i finansowych;

4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;

5) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i nadzorowanie sporządzanych rocznych sprawozdań finansowych i bilansów oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu;

6) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań na zasadach określonych obowiązującymi normami prawa;

7) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji rządowej oraz samorządowej;

8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;

9) udzielanie pełnomocnictw;

10) składanie kwartalnych sprawozdań z działalności Radzie Nadzorczej;

11) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali;

12) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów;

13) podejmowanie decyzji w sprawie umorzenia odsetek z tytułu nieterminowych płatności;

4. Zarząd pracuje zgodnie z uchwalonym regulaminem Zarządu.

#### §50

1. Zarząd może udzielić członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania określonych czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią, a także pełnomocnictwa do wykonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielenie pełnomocnictwa w sprawach związanych z zawieraniem umów, zaciąganiem kredytów bankowych i innych zobowiązań uzależnione jest od uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

#### §51

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, co najmniej raz w miesiącu. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania decyzji oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **IV.5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

#### §52

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej.

2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.

3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.



4. W skład organów Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, które zostały skazane prawomocnym wyrokiem sądu.

5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### §53

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz likwidator odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponoszą winy.

#### §54

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

2. Skutkiem naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu w pełnieniu czynności.

#### §55

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu obowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec ich kontrahentów (Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016).

### V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### §56

1. W zasobach Spółdzielni znajdują się lokale mieszkalne, na których ustanowione jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Lokale znajdujące się w nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, użytkowane są na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego.

#### V.1. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

#### §57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, będącym prawem zbywalnym, podlegającym dziedziczeniu oraz egzekucji.

2. Postanowienia Statutu normują sprawy związane z ustanowionymi w przeszłości przez Spółdzielnię spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, które pozostały w obrocie prawnym.

3. Spółdzielnia nie ustanawia nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

#### §58

1. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu można założyć księgę wieczystą.

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

#### §59

1. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

2. 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.

*Handwritten signature and initials:*  
Zapobieg  
W



3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### §60

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie, mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.

2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

#### §61

1. Jeśli 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, zasada ta obejmuje również zawarcie w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, pełnomocnika wyznaczy sąd.

2. Pełnomocnik i przedstawiciel osoby prawnej uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### §62

1. Wynajmowanie lub oddawanie lokalu w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni. Jeśli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części zgoda jest wymagana.

2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

#### §63

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

3. Z żądaniem sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

#### §64

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zgodnie z §63 niniejszego Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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 Spółdzielnia potrąca przysługujące jej względem uprawnionego należności z tytułu opłat związanych z lokalem, z uwzględnieniem kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem dochodzenia należności związanych z lokalem (koszty procesów i koszty egzekucji).
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak podlegająca wypłacie należność ustalana jest w trybie przetargu, jej wypłata następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Szczegółową procedurę przeprowadzenia przetargu, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Spółdzielni określają przepisy podrozdziału: V.2. Postępowanie przetargowe.

#### §65

1. Jeżeli przepisy prawa stanowią o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a prawo to pozostaje obciążone hipoteką, do wygaśnięcia prawa nie dochodzi.
2. W sytuacji opisanej w ust. 1 spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię na mocy art. 17<sup>12</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a Spółdzielnia powinna je zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy od dnia nabycia.
3. Spółdzielnia wypłaca dotychczas uprawnionemu wartość nabytego prawa, pomniejszoną o należności przysługujące względem Spółdzielni oraz uprawnionego z tytułu zabezpieczenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Spółdzielnia rozpoczyna naliczanie opłat związanych z lokalem w stosunku do nowego nabywcy wraz z początkiem miesiąca następującego po dacie uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### V.2. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE

#### §66

1. Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg, o którym mowa w §65 nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, którego dotyczy.
2. Postępowanie przetargowe jest obligatoryjne, o ile normy prawa nie stanowią inaczej.
3. Informację o przetargu i jego zasadach umieszcza się:
  - 1) w drodze ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni;
  - 2) w drodze ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni;
  - 3) w drodze publikacji w prasie lokalnej.
4. Przetarg może się odbyć nie wcześniej niż na 14 dni i nie później niż na 30 dni liczonych od daty jego ogłoszenia.
5. Ogłoszenie o przetargu zawiera następujące informacje:
  - 1) nazwę i adres Spółdzielni;
  - 2) opis i lokalizację lokalu;
  - 3) cenę wywoławczą stanowiącą wartość rynkową lokalu, ustaloną na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy;
  - 4) przedmiot oraz warunki przetargu, a w szczególności:
    - a. miejsce i termin przeprowadzenia przetargu;
    - b. wysokość i termin wniesienia wadium.
6. Ogłoszenie, a także warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane tylko wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści.
7. Osoby stające do przetargu powinny zapoznać się z zasadami jego prowadzenia. Osoby te ponoszą odpowiedzialność za skutki niezapoznania się z tymi zasadami.
8. Zwrotu wadium dokonuje się z chwilą:
  - 1) zakończenia postępowania przetargowego, poza zwycięzcą przetargu;
  - 2) odwołania przetargu, wszystkim uczestnikom.
9. Po wpłaceniu przez zwycięzcę przetargu zaoferowanej ceny nabycia lokalu w wyznaczonym ku temu terminie, Spółdzielnia zobowiązana jest do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej jego własność na nabywcę.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



10. Koszty notarialne ponosi w całości nabywca prawa.

11. Nieuiszczenie przez uczestnika przetargu zadeklarowanej ceny nabycia w wyznaczonym terminie skutkuje powstaniem po stronie Spółdzielni prawa do jednostronnego uchylenia się od skutków prawnych przeprowadzonego przetargu oraz zatrzymania uiszczonego uprzednio wadium.

### V.3. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU – PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

#### §67

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby będącej właścicielem lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 68

1. Większość właścicieli lokali w budynku w obrębie nieruchomości Spółdzielni, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa. Zasada ta odnosi się również do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

4. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

5. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

#### § 69

1. Jeżeli w budynku Spółdzielni została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w budynku zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.

3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku nieruchomości Spółdzielni, obliczana według udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

#### § 70

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z poniższym zastrzeżeniem.

2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.



4. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Uchwałę, o której mowa w art.12 ust.3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku, obliczanej wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust.1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku.

#### **V.4. NAJEM LOKALU ORAZ DZIERŻAWA GRUNTÓW**

##### §71

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Spółdzielnia może wdzierżawiać grunty będące jej własnością.

##### §72

Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert dokonywanych przez Zarząd.

##### §73

1. Wynajem lokalu użytkowego lub dzierżawa gruntu na czas określony powyżej 10 lat wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Warunki najmu lub dzierżawy ustala regulamin wynajmu i korzystania z lokali użytkowych oraz pomieszczeń dodatkowych uchwalany przez Radę Nadzorczą.

##### §74

Do najmu lokali użytkowych znajdujących się w budynku stanowiącym własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks cywilny.

#### **V.5. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI**

##### §75

Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniona do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na nią własność lokalu.

##### §76

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w Statucie i art.4 ust.1 i ust.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Niedokonanie zapłaty należności, wymienionych w ust.1, w wyznaczonym przez Zarząd terminie, prowadzi do umorzenia zainicjowanego wnioskiem postępowania. Umorzenie postępowania powoduje konieczność ponowienia wniosku o przekształcenie prawa do lokalu.

##### §77

1. Jeśli dla przekształcenia tytułu prawnego do lokalu niezbędne jest ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskodawca, nawet jeśli ostatecznie nie przystąpi do umowy przenoszącej prawo własności.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności: wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności, założenie księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, czynności związane z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, uzyskania zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu

*Zapobczy*  
*M...*  
*K*

notarialnego itp. obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### §78

Spłaty, o których mowa w §77 Statutu członek zobowiązany jest dokonać w terminie nie przekraczającym jednego miesiąca od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

#### §79

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

#### §80

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 241 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., o księgach wieczystych i hipotece.

## **VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **VI.1. ZASADY OGÓLNE**

#### §81

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o obowiązujące przepisy na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.

#### §82

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą uchwałą.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona do stosowania przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem kosztów centralnego ogrzewania, gdzie okres rozliczeniowy trwa od 1 maja roku bieżącego do 30 kwietnia następnego roku kalendarzowego.

#### §83

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

### **VI.2. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI**

#### §84

1. W Spółdzielni funkcjonują następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy;
  - 2) fundusz zasobowy;
  - 3) wkładów budowlanych;
  - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin Gospodarki Finansowej uchwalony przez Radę.



#### §85

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Nadwyżkę bilansową przeznaczają się na działalność statutową Spółdzielni, w tym na zmniejszenie obciążenia członków Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali, w szczególności na:
  - 1) pokrycia kosztów utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania;
  - 2) zasilenie funduszu remontowego;
  - 3) pokrycie części kosztów eksploatacyjnych nieruchomości mieszkaniowej;
  - 4) działalność społeczną, oświatową i kulturalną;
  - 5) inne cele wg uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### §86

1. Strata bilansowa spółdzielni pokrywana jest z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez Statut. Straty pierwszego roku obrachunkowego po założeniu spółdzielni mogą być pokryte w roku następnym.
2. Sposób pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### §87

Roczne sprawozdanie finansowe może podlegać badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w odrębnych przepisach na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

### VI.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

#### §88

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

#### §89

1. Koszty zarządzania nieruchomością, o której mowa w §88 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tej nieruchomości oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością są ustalane na podstawie planu finansowo - gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
3. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy wody i ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
4. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy rozliczenia kosztów związanych z dostawą wody, gazu, odprowadzaniem ścieków i rozliczeniem ciepła.

#### §90

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
  - 2) naprawy okien i drzwi;
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń;

Zapobezung  
Współ



- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
  - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją;
2. Naprawy i wymiany określone powyżej obciążają użytkownika lokalu.
  3. Naprawa wszelkich urządzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciążają użytkownika lokalu.
  4. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w §90 ust.1 są finansowane środkami funduszu remontowego nieruchomości Spółdzielni.
  5. Szczegółowe zasady napraw i usług wewnątrz lokali oraz ich finansowania określa regulamin zarządzania nieruchomością Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### §91

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Decyzję o zmianie wysokości opłat oraz terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorczą.
4. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
5. Członek, najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może za czas opóźnienia żądać zapłaty odsetek w wysokości ustawowej.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art.4 ust.1-2 i ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art.4 ust.1-2 i ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.
9. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

#### §92

Wysokość opłat, o których mowa w §91 Statutu jest ustalana na podstawie:

- 1) rocznego planu finansowo - gospodarczego;
- 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- 3) regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania.

### **VI.4. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA**

#### §93

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele



lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

## VII. LUSTRACJA

### VII.1. OBOWIĄZEK LUSTRACJI.

#### §94

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust.1, Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
4. Celem lustracji jest:
  - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
  - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
  - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
  - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni;
  - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zleca przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
6. Lustratora wyznacza związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza. Obowiązki lustratora może pełnić osoba, która uzyskała uprawnienia lustracyjne wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Kryteria kwalifikacyjne lustratorów oraz tryb przeprowadzania lustracji określa Krajowa Rada Spółdzielcza.
7. Lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.
8. Jeżeli działalność lustratora jest niezgodna z prawem, a także jeżeli lustrator nie zachowuje w tajemnicy wiadomości o działalności Spółdzielni uzyskanych przy lustracji, Krajowa Rada Spółdzielcza z własnej inicjatywy może go pozbawić uprawnień lustratora. Zachowanie tajemnicy nie obowiązuje wobec organów lustrowanej Spółdzielni, który lustratora wyznaczył, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz organów wymiaru sprawiedliwości.
9. Uchwała Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie pozbawienia uprawnień lustratora jest ostateczną decyzją w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, który stosuje się odpowiednio.

### VII.2. OBOWIĄZKI LUSTRATORA

#### §95

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów w lustrowanej Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.
3. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

*Wyski*  
*Zadany*



4. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzająca ją Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.

### **VII.3. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI WYNIKAJĄCE Z LUSTRACJI**

#### **§96**

1. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd obowiązany jest przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

### **VII.4. UPRAWNIENIA MINISTRA DO WSZCZĘCIA LUSTRACJI W SPÓŁDZIELNI**

#### **§97**

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez Spółdzielnię minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt Spółdzielni.
3. Lustracja, o której mowa w ust. 2, może obejmować całość albo część działalności Spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.
4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej Spółdzielni nie częściej niż raz w roku.
5. Lustrację, o której mowa w ust.2, Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
6. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej wobec Spółdzielni określone w ustawie, z wyjątkiem określonych w art. 114 i art. 115 ustawy prawo spółdzielcze jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza.

## **VIII. LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI**

### **VIII.1. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI**

#### **§98**

Likwidacja Spółdzielni odbywa się zgodnie z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze.

### **VIII.2. UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI**

#### **§99**

Upadłość Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze.

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

#### **§100**

1. W przypadku ustania członkostwa związanego z utratą prawa do lokalu były członek Spółdzielni, który wniósł udział przed 09.09.2017r. może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.



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

#### §101

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 przekształca się w prawo odrębnej własności.

#### §102

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie postanowienia niniejszego statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego niniejszego Statutu tracą moc postanowienia dotychczasowego Statutu.
3. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA” we Wrocławiu w dniu: 21.02.2019r. Uchwałą nr 5/WZ1/2019.
4. Zmiany do niniejszego Statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA” we Wrocławiu w dniu: 23.09.2020r. Uchwałą nr 7/WZ1/2020.
5. Zmiany do niniejszego Statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA” we Wrocławiu w dniu: 10.05.2022r. Uchwałą nr 10/WZ1/2022.
6. Zmiany do niniejszego Statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA” we Wrocławiu w dniu: 15.12.2022r. Uchwałą nr 5/WZ2/2022.
7. Zmiany do niniejszego Statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA” we Wrocławiu w dniu: 04.01.2024r. Uchwałą nr 10/WZ1/2024r. i Uchwałą nr 11/WZ1/2024r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA"

*Katarzyna Wysocka*  
mgr Katarzyna Wysocka

Zastępczyni Przewodniczącej Rady Nadzorczej  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA"

*Jolanta Mądry-Knop*  
mgr Jolanta Mądry-Knop

**SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
MSM "ELIZA"**

*Paweł Zapotoczny*  
**Paweł Zapotoczny**

