

## Statut Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie

### I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Lokatorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Krakowie”.
2. Lokatorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Krakowie zwana dalej "Spółdzielnią", jest spółdzielnią mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. j.t. z 1995, nr 54, poz. 288 z p.zm., zwanej dalej Prawem Spółdzielczym), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 roku, nr 4 poz. 27 z p.zm., zwanej dalej Ustawą).
3. Spółdzielnia działa na podstawie niniejszego Statutu (zwanego dalej Statutem), Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.

§ 3.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Obszarem działania Spółdzielni jest terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

### II. Przedmiot działalności

§ 4.

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

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie Członków,
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia Członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 6) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz Członków własności tych domów,
- 7) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu ich wynajmowania lub sprzedaży.

§ 5.

1. Spółdzielnia realizuje przedmiot swojej działalności poprzez:

- 1) nabywanie na własność lub w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych,
- 2) budowę budynków wielomieszkaniowych w celu ustanawiania w nich spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub odrębnej własności (współwłasności) lokali o innym przeznaczeniu,

*M. Skell*

*[Signature]*

*X. Pupa*  
*[Signature]*

- 3) budowę domów jednorodzinnych w celu przeniesienia ich własności na Członków Spółdzielni, przeniesienia ich własności (sprzedaży), ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych lub odrębnej własności lokali o innym przeznaczeniu na rzecz osób trzecich,
  - 3<sup>1</sup>) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży /ustanawiania odrębnej własności/ znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3<sup>2</sup>) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu ich wynajmowania lub sprzedaży,
  - 4) budowę infrastruktury budownictwa, w tym dróg, instalacji,
  - 5) wynajmowanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych Członkom Spółdzielni i osobom trzecim,
  - 6) administrowanie i zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz innymi zasobami mieszkaniowymi i nieruchomościami,
  - 7) prowadzenie spraw członkowskich Członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może w celu realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych zaciągać kredyty lub pożyczki.
  3. Spółdzielnia może, w granicach obowiązujących przepisów prawa, być założycielem lub członkiem innych spółdzielni lub współnikiem (akcjonariuszem) spółek prawa handlowego, może uczestniczyć w organizacjach spółdzielczych i gospodarczych.
  4. (skreślony).

### III Organy Spółdzielni

#### § 6.

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) (skreślony)
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1. pkt 2-3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
  3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeżeli w wyniku wyborów, dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według wyżej wymienionych zasad.
  4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
  5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### IV Walne Zgromadzenie

#### § 7.

1. Walne Zgromadzenie, jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) 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,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 2<sup>1</sup>) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i znoszenia (likwidacji) funduszy własnych,
- 3) powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu,
- 4) powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,

- 6) uchwalanie zmian Statutu,
- 7) uchwalanie na wniosek Zarządu kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych lub społecznych oraz występowania z nich,
- 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) inne przewidziane prawem.

#### §8

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także w innych terminach:
  - 1) z własnej inicjatywy,
  - 2) na żądanie Rady Nadzorczej,
  - 3) na żądanie grupy Członków Spółdzielni, obejmującej nie mniej niż jedną dziesiątą ogólnej liczby Członków,
3. (skreślony)
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 2 niniejszego paragrafu, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w powyższym terminie, uprawnienie do zwołania przysługuje Radzie Nadzorczej lub innym podmiotom, którym uprawnienie takie przyznają obowiązujące przepisy prawa.

#### §9

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członkowie Spółdzielni, którzy nie zamieszkują w lokalach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informację o czasie, miejscu i porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Powiadomienie winno nastąpić listem poleconym, wysłanym na adres wskazany przez Członka Spółdzielni.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członkowie Spółdzielni, którzy zamieszkują w lokalach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zostaną zawiadomieni bądź poprzez doręczenie powiadomienia do lokali mieszkalnych za pisemnym potwierdzeniem odbioru bądź poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych we wszystkich budynkach pozostających w zasobach należących do Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie lub ogłoszenie powinno zawierać informację o czasie, miejscu i porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.

*[Handwritten signature]*

*X. Rypar*  
*[Handwritten signature]*

- Statut Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie -  
tekst jednolity przyjęty uchwałą 6/I/2018 Walnego Zgromadzenia Członków  
z dnia 19 czerwca 2018 r.

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 10

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem zapisów § 9 ust. 3-5, ustalany jest przez zwołującego Zgromadzenie.

1. (skreślony)
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §9.
3. (skreślony)
4. Prawidłowo zwołane Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych na Zgromadzeniu osób uprawnionych do głosowania.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia (Zebrania Przedstawicieli) obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej Członka może być zaskarżona do sądu przez Członka Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni na zasadach przewidzianych postanowieniami Prawa spółdzielczego.
6. 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.
7. Uchwały podejmowane są zwykłą liczbą głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 11

1. Obrady Walnego Zgromadzenia (Zebrania Przedstawicieli) otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wskazany przez niego inny członek Rady. Zgromadzenie wybiera spośród osób uprawnionych do głosowania Przewodniczącego Zgromadzenia, Sekretarza oraz potrzebną liczbę Komisji, dokonujących poszczególnych czynności technicznych i merytorycznych podczas obrad.
2. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego oraz Sekretarza Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla Członków Spółdzielni oraz innych podmiotów, wskazanych przez Prawo Spółdzielcze.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
5. Szczegółowe zasady prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 ust. 3 zdanie pierwsze Prawa Spółdzielczego nie stosuje się.

§ 12 (skreślony)

JAT

M. Skubiś

X. Rypan  
M. Micy

## V Rada Nadzorcza

### § 13

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 14

1. Rada Nadzorcza (zwana dalej również Radą) składa się co najmniej z trzech członków, jednakże nie więcej niż pięciu członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie Członkowie Spółdzielni. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
3. Przed upływem kadencji Członek Rady może być odwołany większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie. Mandat Członka Rady wygasa przed upływem kadencji wobec zrzeczenia się mandatu, ustania członkostwa Członka Rady w Spółdzielni oraz wobec śmierci Członka Rady.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

### § 15

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - 1) badanie okresowych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych Spółdzielni,
  - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
  - 3) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków,
  - 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) uchwalanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, z wyłączeniem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, przy czym do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych i działających na podstawie stosownej uchwały Rady,
  - 9) wyrażanie zgody na ustanawianie przez Zarząd pełnomocników Spółdzielni,
  - 10) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółdzielnię kredytów i pożyczek
  - 10a) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości Spółdzielni oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 10b) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszania członków Zarządu w ich czynnościach,
  - 11) uchwalanie, na wniosek Zarządu, planów gospodarczych Spółdzielni,
  - 11a) ustalanie, na wniosek Zarządu, zasad dokonywania ostatecznego rozliczania inwestycji Spółdzielni,
  - 12) (skreślony)
  - 13) (skreślony)
  - 14) wybór biegłego rewidenta, badającego sprawozdania finansowe Spółdzielni,
  - 15) inne przewidziane Prawem Spółdzielczym, Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statutem,
  - 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 17) uchwalanie kosztów ogólnych Spółdzielni pokrywanych z inwestycji ustalanych osobno dla każdego zadania inwestycyjnego,
  - 18) uchwalanie współczynników korygujących wkład budowlany w zależności od atrakcyjności lokalu.
  - 19) zatwierdzanie, na wniosek Zarządu, kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, opłat za używanie lokalu oraz innych opłat związanych z korzystaniem lokalu lub zasobów Spółdzielni.

*J. Szelek*

*MT*

*X. Pajon*  
*G. Miel*

2. Z zastrzeżeniem postanowień §21 działalność Rady nie ogranicza zakresu działania ani odpowiedzialności Członków Zarządu z tytułu kierowania działalnością Spółdzielni.

§15<sup>1</sup>

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w postaci miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwocie równej 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§16

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swojego grona Przewodniczącego, a w razie potrzeby Wiceprzewodniczącego i Sekretarza.
2. Przewodniczący, a pod jego nieobecność Wiceprzewodniczący lub wyznaczony Członek Rady, zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej i kieruje obradami.

§ 17

1. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada może powoływać komisje pomocnicze, opracowujące na potrzeby Rady sprawy należące do jej kompetencji.

## VI Zarząd

§ 18

1. Zarząd jest organem wykonawczym Spółdzielni, kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom należy do Zarządu.

§19

Zarząd składa się z dwóch osób, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie spośród Członków Spółdzielni lub innych osób, w tym osób wskazanych przez osoby prawne, będące Członkami Spółdzielni.

§ 20

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i Pełnomocnik.
2. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Przyjmować oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni może każdy z Członków Zarządu lub pełnomocnik.

§ 21

1. Członek Zarządu może być odwołany przez Walne Zgromadzenie, które nie udzieliło mu absolutorium, niezależnie od tego, czy uchwała o odwołaniu tego Członka Zarządu objęta była porządkiem obrad.
2. Członek Zarządu, działający w sposób sprzeczny z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu, może zostać zawieszony w czynnościach do czasu odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia.
3. Rada Nadzorcza, zawieszając w czynnościach Członka Zarządu, podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie.
4. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich Członków do czasowego pełnienia funkcji Członka (Członków) Zarządu.
5. Członek Zarządu może złożyć rezygnację z zajmowanego stanowiska.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## VII Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

### § 22

1. Posiedzenia Zarządu i Rady Nadzorczej zwoływane są odpowiednio przez Prezesa Zarządu i Przewodniczącego Rady poprzez pisemne, ustne lub z użyciem środków telekomunikacyjnych zawiadomienie wszystkich członków danego organu. Uchwały Zarządu i Rady mogą być podejmowane również bez formalnego zwołania, jeżeli w posiedzeniu uczestniczą wszyscy członkowie organu.
2. Posiedzenia Zarządu i Rady mogą się odbywać również w formie telekonferencji. Uchwały organów mogą również zapadać poprzez kolejne podpisanie podejmowanej uchwały przez wszystkich członków organu.
3. Szczegółowy tryb odbywania posiedzeń, podejmowania uchwał i wykonywania innych czynności przez Radę i Zarząd, określają regulaminy, uchwalane:
  - 1) dla Rady Nadzorczej – przez Walne Zgromadzenie
  - 2) dla Zarządu – przez Radę Nadzorczą.

### § 23

1. Członków Zarządu i Rady Nadzorczej wiążą zakazy konkurencji, przewidziane w art. 56 § 3 Prawa spółdzielczego i innych obowiązujących przepisach prawa. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania Członka Zarządu lub Rady Nadzorczej. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w art. 56 § 3 Prawa Spółdzielczego - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W terminie miesięcznym od zawieszenia Członka Rady winno się odbyć Walne Zgromadzenie, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego Członka Rady.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członek Zarządu oraz Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy. Odpowiedzialność karną członków organów Spółdzielni określają przepisy Prawa spółdzielczego.

## VIIA (skreślony)

§ 24-28<sup>1</sup> (skreślone)

## VIII Prawa i obowiązki Członków Spółdzielni

### § 29

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 roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członek Spółdzielni, będący:
  - 1) osobą fizyczną o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub zdolności tej pozbawioną,
  - 2) osobą prawną,nie może być członkiem Rady Nadzorczej ani Zarządu.
- 3<sup>1</sup>. Czynności prawne za osobę nieposiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych dokonuje jej przedstawiciel ustawy.
- 3<sup>2</sup>. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature: X. Rypan*

4. 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.

§ 30

1. Ujawnienie w rejestrze Członków Spółdzielni następuje po poinformowaniu Spółdzielni o fakcie stania się jej członkiem i złożeniu deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Deklaracja powinna zawierać oznaczenie przystępującego do Spółdzielni, a także oznaczenie typu i lokalizacji lokalu, jeżeli o taki będzie się ubiegał Członek Spółdzielni. Członek zobowiązany jest także do aktualizacji wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.

<sup>1</sup>. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych lub posiadającej ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).

<sup>12</sup>. Deklaracja powinna zawierać:

- a) imię, nazwisko, adres zamieszkania;
- b) numer PESEL przystępującego,
- c) dane kontaktowe (telefon, adres e-mail), adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo,
- d) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomością,
- e) jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę siedzibę, adres i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz osoby reprezentujące osobę prawną składają oświadczenie, o którym w lit. d;
- f) jeżeli przystępującym jest małżeństwo lub małżonek członka spółdzielni - poza danymi określonymi w lit. a- d dla każdej z osób, dodatkowo datę zawarcia związku małżeńskiego, nr aktu stanu cywilnego oraz oświadczenie, że prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

2. (skreślony)

3. (skreślony)

4. (skreślony)

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 o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

4) upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem tego terminu jedna z uprawnionych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

5) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, o której mowa w pkt 5 pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

6. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub w garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

7. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

§ 31

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa. § 30 stosuje się odpowiednio.

<sup>1</sup>. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków osób niespełniających wymogów statutu.

2. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch Członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

*M. Szecht.*

*[Signature]*

*X. Rypan*  
*[Signature]*



**- Statut Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie -**  
*tekst jednolity przyjęty uchwałą 6/1/2018 Walnego Zgromadzenia Członków*  
*z dnia 19 czerwca 2018 r.*

3. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet Członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni służy ubiegającemu się odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni, w terminie miesięcznym od daty doręczenia uchwały. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie nie dłuższym niż miesiąc.

§ 32

1. (skreślony)
2. Udziały mogą być zwrócone Członkowi Spółdzielni lub jego następcom prawnym nie wcześniej niż po sporządzeniu i zatwierdzeniu bilansu za rok, w którym:
  - 1) ustalało członkostwo w Spółdzielni,
  - 2) (skreślony),
  - 3) (skreślony).
3. Zwrot następuje w terminie nie dłuższym niż 14 dni od zatwierdzenia bilansu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, na adres lub rachunek bankowy, wskazany przez ustępującego Członka Spółdzielni lub jego następców prawnych.
4. Wpisowe nie ulega zwrotowi.
5. (skreślony)

§ 33

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich Członków równe.
2. Członek spółdzielni ma prawo:
  - 1) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu oraz do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni;
  - 3) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
  - 3<sup>1</sup>) otrzymania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w pkt 3). Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
  - 4) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni oraz zgłaszania i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
  - 5) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
  - 6) do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni
  - 7) do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie i regulaminach uchwalonych na podstawie Statutu;
  - 8) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni;
  - 9) żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i niniejszym statutem;
  - 10) zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie.
- 2<sup>1</sup>). Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym statutem.
3. (skreślony)

§ 33a

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

1. przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów);

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

*Handwritten signature: K. Ruypan*  
*Handwritten signature: M. Mlej*

**- Statut Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie -**  
*tekst jednolity przyjęty uchwałą 6/1/2018 Walnego Zgromadzenia Członków*  
*z dnia 19 czerwca 2018 r.*

1. dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.
2. dbać o poszanowanie mienia spółdzielni i o jego zabezpieczenie;
3. współpracować ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
4. (skreślony)
5. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany;
6. uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie i statucie;
7. przestrzegać regulaminu porządku domowego;
8. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie;
9. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
10. uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz spółdzielni;
11. zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
12. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
13. wykonywać inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym statutem.

§ 34

Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

§ 34<sup>1</sup>

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 4) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 5) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni.

§ 35

Członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem trzymiesięcznym na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 35a.

(skreślony)

§ 36

(skreślony)

§ 37

(skreślony)

§ 38

(skreślony)

*Jan Stelch*  
*[Signature]*

*K. Rypan*  
*[Signature]*

§ 39  
(skreślony)

§ 40  
Członka zmarłego skreśla się z rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą Członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru Członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 41  
Byłemu Członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.

§ 42  
1. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr Członków Spółdzielni.  
2. (skreślony)

§ 43  
1. Od uchwał w sprawach między Członkiem a Spółdzielnią Członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.  
2. Od uchwał Zarządu Spółdzielni odwołanie przysługuje do Rady Nadzorczej Spółdzielni, zaś od uchwał Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia;  
3. Odwołanie nie przysługuje od:  
1) uchwał Walnego Zgromadzenia,  
2) uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w wyniku rozpatrzenia odwołania,  
3) uchwał, od których wniesiono już odwołanie.  
4. Odwołanie wnosi się na piśmie, w terminie dwóch tygodni od otrzymania uchwały wraz z pouczeniem o możliwości złożenia odwołania, bądź też od podania uchwały do wiadomości Członków Spółdzielni.  
5. Odwołanie rozpatrywane jest w terminie nie dłuższym niż:  
1) przez Zarząd – jednego miesiąca,  
2) przez Radę Nadzorczą – dwóch miesięcy,  
3) przez Walne Zgromadzenie – na najbliższym Zgromadzeniu albo na następnym Zgromadzeniu, w przypadku gdy odwołanie wpłynęło w terminie uniemożliwiającym umieszczenia sprawy odwołania na porządku obrad najbliższego Zgromadzenia.  
6. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez Członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez Członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 44  
(skreślony)

## IX Gospodarka spółdzielni

§ 45  
1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.  
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 46  
1. Dodatni wynik finansowy Spółdzielni po pomniejszeniu o obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni.  
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.  
3. Nie mniej niż 5% nadwyżki bilansowej przeznaczają się na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni, dopóki nie będzie on równy wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.  
4. (skreślony)

19 str.

AK

X. Rupan  
E. Mlej

§ 47

Część nadwyżki bilansowej, pozostała po dokonaniu odpisu, o którym mowa w § 46 ust. 3, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia, przy czym nie podlega ona podziałowi pomiędzy Członków Spółdzielni.

§ 48

Spółdzielnia tworzy:

- 1) fundusz udziałowy, tworzony z wpłat udziałów członkowskich,
- 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni,
- 4) fundusz inwestycyjny, powstający z nadwyżek wynikających po rozliczaniu poszczególnych inwestycji,
- 5) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
- 6) inne fundusze własne przewidziane uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz w odrębnych przepisach.

§ 49

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia Członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 50

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, następnie z funduszu: wkładów mieszkaniowych i budowlanych, inwestycyjnego oraz remontowego i innych funduszy własnych Spółdzielni, utworzonych uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 50<sup>1</sup>

1. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 50a

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące Członkami Spółdzielni lub Członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi Członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych Członków Spółdzielni oraz osób niebędących Członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
2. Przepis ust. 1. stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące Członkami Spółdzielni lub Członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi Członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

*Handwritten signatures:*  
M. Sześciński  
M. Sześciński

*Handwritten signatures:*  
K. Rypan  
M. Sześciński

## X Gospodarka mieszkaniowa Spółdzielni

### § 51

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą nabywać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, będących własnością Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą również nabywać od Spółdzielni odrębną własność (współwłasność) lokali.
2. W przypadku, kiedy Spółdzielnia buduje lokal, Spółdzielnia oraz osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu zawierają pisemną umowę o budowę lokalu, przewidującą ustanowienie na rzecz tej osoby spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu..
3. Umowy, o których mowa w ust. 2 określają w szczególności oznaczenie, położenie powierzchni wyposażenie i inne dane lokalu, będącego przedmiotem umowy, wstępną lub ostateczną wysokość wkładu, który Członek będzie zobowiązany wnieść do Spółdzielni, sposób rozliczenia wyposażenia lokalu, sposób ustalenia ostatecznej wysokości wkładu, sposób i termin wniesienia wkładu, wstępnie określony termin wybudowania lokalu i wydania go Członkowi Spółdzielni, sposoby rozwiązywania umów oraz uprawnienia stron umów w przypadku niewykonywania lub niewłaściwego wykonywania umów przez drugą stronę tych umów.
4. W przypadku, kiedy środki na budowę lokalu Spółdzielczego pochodzą będą w całości lub w części z uzyskanej przez Spółdzielnię pomocy publicznej, z innych środków lub z kredytu, zaciąganego przez Spółdzielnię, umowy będą przewidywać wyłącznie ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Szczegółowe postanowienia dotyczące gospodarki mieszkaniowej odnośnie osób niebędących Członkami Spółdzielni reguluje Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 52

Spółdzielnia utrzymuje zasoby mieszkaniowe w należyтым stanie technicznym poprzez wykonywanie remontów, obciążających Spółdzielnię. Zakres remontów, obciążających Spółdzielnię określany jest w Regulaminie gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni, uchwalanym przez Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej. Do czasu uchwalenia tego Regulaminu Spółdzielnia prowadzi remonty w zakresie możliwości pokrycia ich kosztów z funduszu remontowego.

### § 53

W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, Członek lub były Członek Spółdzielni i osoby, które od niego wywodzą swoje prawa, są obowiązane do opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczyć innego lokalu, w tym w szczególności lokalu zamiennego.

## XI Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 54

W budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni, Spółdzielnia oddaje do używania osobom, na rzecz których ustanowione jest prawo lokale na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### § 55

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W umowie tej 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 tejże umowie, obowiązujących przepisach prawa i w Statucie.
2. (skreślony)

*M. Stelch*

*JH*

*K. Rypan*  
*G. Męć*

§ 56  
(skreślony)

§ 57

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. (skreślony).
3. (skreślony).
4. (skreślony).
5. 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.

§ 58

Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Postanowienia statutu w zakresie wypowiedzenia członkowska w Spółdzielni stosuje się odpowiednio. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia statutu w zakresie wygaśnięcia prawa do lokalu oraz zwrotu wkładu mieszkaniowego stosuje się odpowiednio.

§ 59

Szczegółowe postanowienia, dotyczące spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, regulują postanowienia Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 60- 63 (skreślone)

§ 64

Spółdzielnia mieszkaniowa może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe niewykorzystane przez Członków - Członkom Spółdzielni i innym osobom, dążąc do pełnego wykorzystania posiadanych zasobów lokalowych i zaspokajania potrzeb Członków Spółdzielni.

§ 65 (skreślony)

#### **XIA Przenoszenie na Członków Spółdzielni odrębnej własności lokali**

§64a

1. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych przez przepisy prawa i zapisy niniejszego Statutu, na pisemne żądanie Członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z Członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.
2. Warunkiem przeniesienia na Członka Spółdzielni odrębnej własności lokalu jest uprzednie dokonanie przez niego czynności stosownie do postanowień art. 12 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§64b

1. Spółdzielnia przenosi odrębną własność lokalu na Członka Spółdzielni, również w wykonaniu umowy o budowę lokalu, przewidującej przeniesienie na Członka Spółdzielni tej własności.
2. Warunkiem przeniesienia na Członka Spółdzielni odrębnej własności lokalu jest uprzednie wniesienie przez Członka Spółdzielni pełnego wkładu budowlanego, związanego z lokalem, o którego własność ubiega się Członek Spółdzielni, w wysokości i terminach określonych w umowie o budowę lokalu, z uwzględnieniem postanowień §72 Statutu Spółdzielni.

§64c

Koszty czynności urzędowych (notarialnych, sądowych) oraz opłaty i podatki, związane z przeniesieniem odrębnej własności lokalu na Członka Spółdzielni, ponosi Członek Spółdzielni.

*J. Stęcha*

*J. Stęcha*

*X. Rupan*  
*A. Mlej*

§ 64d

1. Spółdzielnia po przeniesieniu na Członków Spółdzielni odrębnej własności lokali może prowadzić administrację tych lokali na podstawie umów z Członkami Spółdzielni lub z wspólnotami mieszkaniowymi.
2. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do przenoszenia na rzecz Członków Spółdzielni własności domów, lokali użytkowych oraz udziałów we współwłasności garaży wielostanowiskowych.
3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi 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, choćby właściciele lokali nie byli Członkami Spółdzielni. Szczegółowe postanowienia dotyczące zarządu nieruchomościami wspólnymi regulują postanowienia Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**XII Postanowienia szczególne odnośnie lokali budowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.**

§ 66

Lokale mieszkalne, budowane z wykorzystaniem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, są oddawane do używania Członkom Spółdzielni na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastosowaniem poniższych postanowień.

§ 67

1. Członkowie, ubiegający się o spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych winni spełniać w zakresie nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz w zakresie dochodu gospodarstwa domowego, kryteria, określone w odpowiednio stosowanym art. 30 ustawy z dnia 26.10.1995 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (j.t. Dz.U. z 2000 r., nr 98, poz. 1070 z p.zm.).
2. Na okoliczność spełniania kryteriów, o których mowa w ust. 1, zainteresowani Członkowie składają stosowne oświadczenia, aktualizowane w okresach dwuletnich w terminie do 30 kwietnia danego roku.
3. Na żądanie Spółdzielni Członek obowiązany jest przedstawić zaświadczenie o wysokości dochodów osiągniętych przez Członka Spółdzielni i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.
4. (skreślony)
5. (skreślony)

§ 68

1. Członkowie Spółdzielni, jako dodatkowy składnik opłat z tytułu eksploatacji lokali spółdzielczych, uiszczają na rzecz Spółdzielni kwoty przeznaczone na spłatę kredytu, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lokalu.
2. Zasady naliczania powyższych należności ustali Rada Nadzorcza na podstawie warunków, na jakich zaciągnięty został kredyt, uchwałą podjętą nie później niż przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Zasady naliczania powyższych należności uwzględniać będą konieczność należytego wywiązywania się Spółdzielni ze zobowiązań wobec kredytodawcy oraz obciążanie Członków Spółdzielni należnościami wynikającymi z kosztów budowy, przypadających na ich lokale.

§ 69

Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 70

Do rozliczeń wkładu mieszkaniowego lokali budowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące rozliczania wkładu mieszkaniowego w przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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

### XIII Wkłady budowlane i mieszkaniowe

#### § 71

Do statutowych obowiązków Członków Spółdzielni, ubiegających się o lokal spółdzielczy, należy wniesienie:

- 1) wkładu budowlanego - w przypadku ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w tym lokalu użytkowego lub udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 2) wkładu mieszkaniowego - w przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 72

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, wysokość wkładu budowlanego ustalana jest jako równa całości kosztów budowy, przypadających na dany lokal i stanowiących sumę:
  - 1) kosztów budowy danego lokalu, wraz z kosztami indywidualnych zmian wyposażenia lub modyfikacji aranżacji wnętrz,
  - 2) części kosztów budowy urządzeń wspólnych, służących lokalom położonym we wspólnie rozliczanym budynku lub osiedlu, w części proporcjonalnej do powierzchni lokalu,
  - 3) części kosztów ogólnych Spółdzielni, pokrywanych z inwestycji Spółdzielni zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, podejmowaną osobno dla każdego zadania inwestycyjnego przed jego rozpoczęciem, w części proporcjonalnej do powierzchni lokalu.
2. Wysokość wkładu budowlanego może być zmieniana współczynnikami korygującymi w zależności od atrakcyjności lokalu, według zasad określonych uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, podjętą przed rozpoczęciem danego zadania inwestycyjnego.
3. Ostateczna wysokość wkładu budowlanego ustalana jest nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Wysokość wkładów budowlanych ustala Zarząd Spółdzielni, dokonując ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.
4. Wkład budowlany wnoszony jest na zasadach określonych w umowie, o budowę lokalu. Umowa może przewidywać wnoszenie wkładu w ratach oraz zasady waloryzacji wkładu w toku procesu inwestycyjnego.

#### § 73

1. Z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, wysokość wkładu mieszkaniowego ustalana jest jako równa różnicy między całością kosztów budowy, przypadających na dany 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, Członek Spółdzielni jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
- 1a. Wysokość wkładu mieszkaniowego, do wniesienia którego zobowiązuje się Członek Spółdzielni, zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, ustalana jest przy odpowiednim zastosowaniu art.11 ust. 2<sup>o</sup> Ustawy. W przypadku, jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, Członek Spółdzielni, zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Powyższe postanowienie nie dotyczy osób, którym przysługuje roszczenie, o których mowa w art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Całość kosztów budowy, o których mowa w ust. 1, przypadających na dany lokal stanowi sumę:
  - 1) kosztów budowy danego lokalu, wraz z kosztami indywidualnych zmian wyposażenia lub modyfikacji aranżacji wnętrz,
  - 2) części kosztów budowy urządzeń wspólnych, służących lokalom położonym we wspólnie rozliczanym budynku lub osiedlu, w części proporcjonalnej do powierzchni lokalu,
  - 3) części kosztów ogólnych Spółdzielni, pokrywanych z inwestycji Spółdzielni zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, podejmowaną osobno dla każdego zadania inwestycyjnego przed jego rozpoczęciem, w części proporcjonalnej do powierzchni lokalu,





3. Wysokość wkładu mieszkaniowego może być zmieniana współczynnikami korygującymi w zależności od atrakcyjności lokalu, według zasad określonych uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, podjętą przed rozpoczęciem danego zadania inwestycyjnego.
4. Ostateczna wysokość wkładu mieszkaniowego ustalana jest nie później niż w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Wysokość wkładów mieszkaniowych ustala Zarząd Spółdzielni, dokonując ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.
5. Wkład mieszkaniowy wnoszony jest na zasadach określonych w umowie, o budowę lokalu. Umowa może przewidywać wnoszenie wkładu w ratach oraz zasady waloryzacji wkładu w toku procesu inwestycyjnego.
6. Spółdzielnia dokonuje wypłat wkładu mieszkaniowego według zasad i w wysokości, określonej postanowieniami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 74

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest Członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje odrębna własność lokalu lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### XIV Oplaty z tytułu eksploatacji lokali

#### § 75

1. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są uczestniczyć, w części przypadającej na ich lokale, w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem: ich lokali, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz nieruchomości wspólnych poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych.
  - 1<sup>1</sup> Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokalu wnoszą opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy.
  - 1<sup>2</sup> Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy.
  - 1<sup>3</sup> Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
  - 1<sup>4</sup> Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Oplaty naliczane są przez Spółdzielnię na podstawie:
  - 1) planowanej wysokości kosztów bieżącej działalności Spółdzielni, w części przypadającej do pokrycia z opłat eksploatacyjnych,
  - 2) całkowitych kosztów, ponoszonych na rzecz dostawców mediów i usług dla Spółdzielni,
  - 3) uchwał Walnego Zgromadzenia w przedmiocie tworzenia funduszy, zasilanych z wpłat Członków, w tym w szczególności funduszu remontowego.
3. Koszty powyższe dzielone są na poszczególnych Członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni według jednej z poniższych zasad:
  - 1) na podstawie wskazań liczników zużycia odpowiednich mediów, w przypadku mediów opomiarowanych,
  - 2) na podstawie powierzchni zajmowanych lokali mieszkalnych lub użytkowych,
  - 3) na podstawie ilości osób, zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne,
4. Spółdzielnia odnośnie kosztów dzielonych na podstawie wskazań liczników mediów opomiarowanych może wprowadzać opłaty zaliczkowe i wyrównawcze w okresach rozliczeniowych nie dłuższych niż roczne.
5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący Członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 oraz 1<sup>1</sup> solidarnie z Członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu
8. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie Członka Spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego Członkiem Spółdzielni.
9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Członków Spółdzielni lub właścicieli lokali niebędących Członkiem Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 9<sup>1</sup>. 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 zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
10. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

#### § 76

1. Członkowie Spółdzielni wnoszą naliczone opłaty w okresach miesięcznych, do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku zwłoki w uiszczaniu opłat Spółdzielnia może naliczać Członkom odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji Członka Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich wierzytelności względem Spółdzielni z długiem z tytułu wnoszenia opłat tytułem eksploatacji lokalu. Wierzytelność Członka Spółdzielni wobec Spółdzielni nie może być cedowana bez zgody Spółdzielni.

#### § 76a

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka 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 w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### XV. Postanowienia końcowe

#### § 77

1. Spółdzielnia poddaje się lustracji w przewidzianych Ustawą terminach.
2. Protokół polustracyjny rozpatrywany jest przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

#### § 78

Statut wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania Spółdzielni w rejestrze spółdzielni.

**LOKATORSKA**  
**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
30-428 Kraków, ul. Zdunów 18a/1  
tel. (12) 356-56-38  
NIP: 945-19-20-109, REGON: 357200337

*[Signature]*  
Członek Zarządu  
Łukasz Samojlik

*[Signature]*  
Przewodniczący  
Dariusz Błażejowski

*[Signature]*  
Prezes Zarządu  
Marek Staliński

*[Signature]*  
K. Rypar