

## **II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### **§ 6.**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jeżeli przysługuje jej jedno z praw wskazanych w ust. 5 niniejszego paragrafu.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, ustanowione przed dniem 31.07.2007 r.
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
6. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umową:
  - 1) oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
7. 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 wyboru dokonuje spółdzielnia.

### **§ 7.**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez ubiegającą się osobę deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz podpis.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd podejmując uchwałę. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu złożonym na deklaracji oraz adnotacją o dacie podjęcia tej uchwały.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta najdalej w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
4. W przypadku decyzji odmownej, należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji Rady Nadzorczej dalsze odwołanie nie przysługuje w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy powstałego roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobierców i licytanta oraz osób, którym przysługuje roszczenie określone w statucie.

### **§ 8.**

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następnego po dniu zgłoszenia wystąpienia, o ile strony nie ustalą innego terminu.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

#### **§ 9.**

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek z członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.
2. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
3. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:
  - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
  - 2) poważne naruszenie zasad współżycia społecznego,
  - 3) uporczywe uchylanie się od wypełniania obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień statutu i regulaminów, a w szczególności nie wykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym nie płacenie należności za lokal przez okres 6 miesięcy oraz zaleganie z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal,
  - 4) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

#### **§ 10.**

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności:
  - 1) w wyniku nie wpłacenia wpisowego lub udziału, orzeczenia sądowego, rozwiązania lub nieważności umowy o budowę lokalu, zbycia lub wygaśnięcia prawa do lokalu, albo nieprzysługiwania członkowi przynajmniej jednego z praw, o których mowa w §6 ust. 5 Statutu,
  - 2) jeżeli w wyniku podziału majątku, spółdzielcze prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) jeżeli członek utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni."

#### **§ 11.**

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno być doręczone, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać informację o przedmiocie obrad oraz o prawie członka do złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej. Jeżeli zainteresowany członek – mimo prawidłowego zawiadomienia – nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału. O terminie posiedzenia należy powiadomić również małżonka osoby podlegającej wykluczeniu lub wykreśleniu, jeżeli znany jest jego adres.
3. Rada Nadzorcza o wykluczeniu lub wykreśleniu zawiadamia członka na piśmie w ciągu dwóch tygodni od daty powzięcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia.
4. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawić motywy, którymi Rada Nadzorcza kierowała się uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.

#### **§ 12.**

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu, albo

- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się członek powinien być zawiadomiony, co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust.1, jeżeli odwołujący usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### § 13.

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Skreślenia członka z rejestru w przypadkach wymienionych w ust.1 oraz określonych w § 8 podejmuje Zarząd.
3. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzanie rzeczą wspólną.

### § 14.

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 2) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu,
- 3) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 4) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
- 5) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 6) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni, w tym uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu
- 7) wyborcze, czynne i bierne o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 8) przeglądania w biurze Spółdzielni:
  - a) rejestru członków Spółdzielni,
  - b) własnych akt członkowskich,
- 9) członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

- a) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  - b) Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie.
  - c) Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.
- 10) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 11) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu Spółdzielni,
  - 12) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat, w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 13) osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika,
  - 14) pozyskiwania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
  - 15) otrzymania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal;
  - 16) ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 17) rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
  - 18) uzyskania zaświadczenia o stanie prawnym, wartości księgowej, danych techniczno-użytkowych i eksploatacyjnych zajmowanego lokalu;
  - 19) zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, na warunkach określonych Statutem;
  - 20) zgłaszania poprawek do projektów uchwał - nie później niż 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem,

## § 15.

Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach prawnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 4) uczestniczyć w wydatkach: związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących nieruchomość Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca,
- 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich w częściach odpowiadających wielkości udziału w nieruchomości, a w szczególności:
  - a) z tytułu spłaty kredytów bankowych i odsetek od nich, a zaciągniętych na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, remontów kapitalnych, inwestycyjnych, w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w zakresie przypadającym na jego lokal,
  - b) w opłatach publicznoprawnych,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 7) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów

- 9) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.

#### **§ 16.**

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkowskiego lub zasadności zmiany opłat Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie nie przysługuje.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji odwołanie do Walnego Zgromadzenia członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim zebraniu – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien je rozpatrzyć w przypadku wniesienia po upływie terminu, określonego w ust. 1 i 3, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
6. O ile uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni wnioski członków będą rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.