

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**„NAD JAREM”**

**w Elblągu ul. Korczaka 29**

# **STATUT**

**Tekst jednolity**

**CZERWIEC 2017**

## SPIS TREŚCI

Strona

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI</b>                | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI</b>                                     | <b>6</b>  |
|           | <b>2.1. Członkostwo w Spółdzielni</b>  | <b>6</b>  |
|           | <b>2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni</b>                     | <b>8</b>  |
|           | <b>2.3. Wpisowe i udział członkowski</b>   | <b>10</b> |
|           | <b>2.4. Prawa członków</b>   | <b>11</b> |
|           | <b>2.5. Obowiązki członków</b>   | <b>13</b> |
|           | <b>2.6. Ustanie członkostwa</b>  | <b>15</b> |
| <b>3.</b> | <b>POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE</b>   | <b>19</b> |
| <b>4.</b> | <b>ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>  | <b>21</b> |
|           | <b>4.1. Walne Zgromadzenie</b>   | <b>21</b> |
|           | <b>4.2. Rada Nadzorcza</b>   | <b>28</b> |
|           | <b>4.3. Zarząd</b>   | <b>33</b> |
|           | <b>4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu</b>                               | <b>36</b> |
|           | <i>4.5. Zebrania grup członkowskich – skreśla się</i>                                    |           |
| <b>5.</b> | <b>TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</b>   | <b>37</b> |
|           | <b>5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</b>                        | <b>37</b> |
|           | <b>5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</b>                                    | <b>43</b> |
|           | <b>5.3. Odrębna własność lokalu</b>  | <b>46</b> |
|           | <b>5.4. Najem lokalu</b>   | <b>49</b> |
| <b>6.</b> | <b>ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW</b>                                   | <b>51</b> |
|           | <b>6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków</b>         | <b>51</b> |
|           | <b>6.2. Zamiana mieszkań</b>   | <b>52</b> |
| <b>7.</b> | <b>ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU</b> | <b>54</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
|            | <b>7. 1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego</b>  | <b>54</b> |
|            | <b>7. 2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”</b>   | <b>57</b> |
|            | <b>7. 3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu</b>  | <b>58</b> |
| <b>8.</b>  | <b>PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI</b>   | <b>60</b> |
|            | <b>8.1. Zasady ogólne</b>   | <b>60</b> |
|            | <b>8. 2. Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</b>   | <b>61</b> |
|            | <b>8. 3. Przenoszenie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</b>  | <b>62</b> |
|            | <b>8. 4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu</b> | <b>63</b> |
|            | <b>8. 5. Przekształcanie najmu lokali</b>   | <b>64</b> |
| <b>9.</b>  | <b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALU</b>   | <b>65</b> |
|            | <b>9. 1. Zasady ogólne</b>  | <b>65</b> |
|            | <b>9. 2. Inwestycje mieszkaniowe</b>  | <b>67</b> |
|            | <b>9. 3. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokalu</b>   | <b>67</b> |
|            | <b>9. 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna</b>  | <b>71</b> |
| <b>10.</b> | <b>PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE</b>   | <b>72</b> |

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

## **§ 1.**

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu, zwana dalej „Spółdzielnią”.

## **§ 2.**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Elbląg, ul. Korczaka 29.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## **§ 3.**

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

## **§ 4.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 1443 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej Ustawą;
- Ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 1222 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- postanowień niniejszego Statutu i innych Ustaw.

## **§ 5.**

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

## **§ 6.**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ realizacja robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD – 41.20.Z),
- 2/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD – 68.10.Z),
- 3/ wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub wdzierżawionymi

- (PKD – 68.20.Z),
- 4/ zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD – 68.32.Z),
  - 5/ działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD – 81.10.Z),
  - 6/ działalność obiektów kulturalnych (PKD – 90.04.Z).

#### § 7.

Dla realizacji zadań określonych w § 6 Statutu Spółdzielni:

- 1/ prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2/ zarządza nieruchomościami,
- 3/ prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną między innymi w celu integrowania społeczności.

#### § 8.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

#### § 9.

Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych prowadzących działalność instruktażową i doradczą.

#### § 10.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o której mowa w § 5 Statutu.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych w celu realizacji zadań określonych w § 6 Statutu.
3. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

#### § 11.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

## **2. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBO- WIAZKI**

### **2. 1. Członkostwo w Spółdzielni**

#### **§ 12.**

- 1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osoba nie posiadająca zdolności do czynności prawnych lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych działa przez swojego przedstawiciela ustawowego lub ustanowionego przez Sąd.**
- 2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.**
- 3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednak takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoba prawna działa przez ustanowionego pełnomocnika.**

#### **§ 13.**

- 1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków, o ile:**
  - 1/ *skreśla się***
  - 2/ *skreśla się***
  - 3/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,**
  - 4/ spółdzielcze prawo do lokalu lub ekspektatywa (roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) wraz z wkładem przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,**
  - 5/ przypadło jej wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,**
  - 6/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,**
  - 7/ nabyła w całości lub w ułamkowej części własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,**
  - 7<sup>1</sup>/ nabyła ekspektatywę – przyrzeczenie odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,**
  - 8/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,**

- 9/ oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
- a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b/ prawa odrębnej własności lokalu,
- 10/ jest najemcą lokalu użytkowego lub garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu lub garażu oraz uregulował zobowiązania określone w art. 39 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ubiega się o przeniesienie odrębnej własności lokalu,
- 11/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, która miała zamieszkiwać wspólnie z członkiem w lokalu mieszkalnym, jeżeli członkostwo ustało w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 12/ wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Osoba fizyczna wykreślona lub wykluczona może być ponownie przyjęta w poczet członków, jeśli nadal zajmuje lokal, do którego prawo wygasło i nie posiada zadłużeń wobec Spółdzielni.
- 2a. W miejsce osoby, o której mowa w ust. 2 w poczet członków może być przyjęty małżonek, dziecko albo osoby bliskie, które wspólnie zamieszkiwały z byłym członkiem.
- 2b. Osoby te dodatkowo są zobowiązane udokumentować nabycie prawa do wkładu.
3. *skreśla się*
4. *skreśla się*
- 4<sup>1</sup> *skreśla się*
5. W sytuacji, gdy ustala przyczyna powodująca wykluczenie lub wykreślenie, a decyzja o wykreśleniu lub wykluczeniu członka ze Spółdzielni, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie jest ostateczna, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o uchyleniu swojej uchwały poprzez reasumpcję.
6. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1/ oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - *skreśla się,*
    - odrębnej własności lokalu,
  - 2/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, bądź użytkowego, garażu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

#### § 14.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę

i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 167, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Informacje o zadłużeniach mieszkańców mogą być również podawane w następujący sposób:
  - a/ informacja o łącznym obciążającym mieszkaniu w danej klatce schodowej wraz z określeniem liczby osób zamieszkujących poszczególne lokale ujętych w ewidencji - na tej klatce schodowej i w siedzibie Spółdzielni,
  - b/ informacje do Krajowego Rejestru Dłużników lub innych instytucji upoważnionych do pozyskiwania i przetwarzania informacji o zadłużeniach z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

## **2. 2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni**

### § 15.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej, wniesienie wpisowego, udziału i wkładu mieszkaniowego, bądź budowlanego.  
 Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych - jej nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy, ubiega się.  
 Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.  
 Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu, złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni na zasadach określonych w Regulaminie przyjmowania w poczet członków uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 13 Statutu.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta



w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 2 tygodni od podjęcia uchwały.

6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 2 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 16.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana w ciągu 2 tygodni od daty przyjęcia w poczet członków zawrzeć z członkiem umowę o budowę lokalu, a następnie po jego wybudowaniu – umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów, o których mowa w ust. 1.
3. Zasady określone w ust. 1 i 2 nie dotyczą lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię.

#### § 17.

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 13 ust. 1 pkt. 9 Statutu musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokojenia potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
- 2<sup>1</sup> Spółdzielnia prowadzi rejestr dotychczasowych umów określających kolejność przydziału mieszkań z zachowaniem numeracji ciągłej, które były zawarte z członkami oczekującymi na mieszkanie przed dniem 24 kwietnia 2001 roku.
- 2<sup>2</sup> *skreśla się*
- 2<sup>3</sup> *skreśla się*
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi on do zawarcia tej umowy.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek Spółdzielni powiadamiany jest pisemnie jak również o skut-

kach niezachowania wyznaczonego terminu.

6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom w formie ogłoszenia w lokalnych mediach.
7. Szczegółowe zasady zawierania umów, określa Regulamin, o którym mowa w § 15 ust. 2 Statutu.
8. Zasady określone w ust. 1 – 7 stosuje się odpowiednio do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
9. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię i wolne w sensie prawnym mogą być przedmiotem:
  - umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członków Spółdzielni,
  - *skreśla się*
  - zbycia na zasadach przetargów,
  - najmu członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym lub prawnym.
10. W stosunku do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię Zarząd każdorazowo podejmuje decyzję w sprawie warunków, na jakich zostaną one zasiedlone jak również decyzję o przeznaczeniu tych mieszkań do zasiedlenia na podstawie ust. 8 i 9, z tym zastrzeżeniem, że w pierwszej kolejności powinny być realizowane umowy w sprawie kolejności przydziału mieszkań, zawarte z członkami oczekującymi na mieszkanie.  
Szczegółowe zasady określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **2. 3. Wpisowe i udział**

### **§ 18.**

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.  
Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
2. Wpisowe jest równe 1/8 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2002 nr 200, poz. 1679 ze zm.) określone w stosunku do wysokości tego wynagrodzenia obowiązującego w dniu podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków i nie podlega zwrotowi.
3. Udział dla nowo przyjętych członków wynosi 100,- złotych.
4. Członek Spółdzielni, który nabył lokal mieszkalny lub ułamkową jego część, a także jego współmałżonek, który uzyskał członkostwo w Spółdzielni jest zobowiązany wnieść:
  - 1/ osoba fizyczna – co najmniej jeden udział,
  - 2/ osoba prawna - co najmniej 5 udziałów.

5. Członek Spółdzielni, który nabył lokal użytkowy lub garaż lub ułamkową ich część, a także jego współmałżonek, który uzyskał członkostwo w Spółdzielni jest zobowiązany wnieść:
  - 1/ osoba fizyczna – co najmniej pięć udziałów,
  - 2/ osoba prawna – co najmniej dziesięć udziałów.
6. Udziały z tytułu posiadania prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego lub garażu nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.
7. Wypłata udziału byłego członka następuje w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

## **2. 4. Prawa członków**

### **§ 19.**

#### **1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:**

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4/ prawo do otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego,
- 5/ prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał, żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał zgłoszonych przez członków muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.  
Poprawki do projektów uchwał winny być wniesione nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
- 6/ prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad Walnego Zgromadzenia, sprawozdaniami i projektami uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7/ prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 8/ prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu, Regulaminów wydanych na jego podstawie, oraz do składania wniosków o odpłatne otrzymanie kopii uchwał organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w Statucie,
- 9/ prawo do przeglądania rejestru członków,

- 10/ **prawo do składania wniosków o odpłatne otrzymanie kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w Statucie,**
- 11/ **prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w Statucie,**
- 12/ *skreśla się*
- 13/ **prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,**
- 14/ **prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej i kulturalnej z zastrzeżeniem warunków (w tym finansowych) wynikających ze Statutu i Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,**
- 15/ **prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,**
- 16/ **prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,**
- 17/ **prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,**
- 18/ *skreśla się,*
- 19/ **prawo żądania zawarcia umowy:**
  - a/ *skreśla się*
  - b/ **przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,**
  - c/ **przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,**
- 20/ **prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:**
  - **eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,**
  - **eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz**
  - **wydatkami wynikającymi z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,**
- 21/ **prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu z powiadomieniem Spółdzielni, w przypadku, gdy wynajęcie ma wpływ na wysokość opłat,**

- 22/ prawo do uzyskania w drodze umów jednego lub więcej praw do lokalu,
  - 23/ korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
  - 24/ prawo do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej służącej pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – prawo do ich części proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
  - 25/ prawo do pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy Ustawy o ochronie danych osobowych.
  3. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli za zobowiązania Spółdzielni.
  4. Koszty wydania odpisów dokumentów za wyjątkiem Statutu i Regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy.  
Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.  
Koszty te nie mogą być wyższe od kosztów ich sporządzenia.
  5. Członek Spółdzielni zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.
  6. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy danych w oparciu o uprawnienia wynikające z ust. 1.
  7. 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.

## **2.5 Obowiązki członków**

### **§ 20.**

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
  - 1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 2/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
  - 3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,

- 4/ *skreśla się*
- 5/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7/ zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 9/ utrzymywać swój lokal lub garaż w należytym stanie technicznym, zgodnie z przeznaczeniem,
- 10/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 12/ współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 13/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu:
  - a/ usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - b/ przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, remontowych,
  - c/ dokonania odczytu liczników urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania,
  - d/ przeprowadzenia okresowych, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnych przeglądów technicznych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego,
  - e/ wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,
- 14/ *skreśla się*
- 15/ uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zmiany sposobu użytkowania lokalu lub zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować je zgodnie z podanymi warunkami technicznymi i przy nadzorze technicznym,
- 16/ zawiadomić Spółdzielnię, w formie pisemnego oświadczenia, o liczbie osób przebywających w lokalu mieszkalnym, jak również dokonywać aktualizacji tego oświadczenia w szczególności w przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym oraz wskazać adres do doręczeń korespondencji,
- 17/ *skreśla się*

- 18/ zawiadomić Spółdzielnię o wynajmie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub gdy wynajęcie całości lub części lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 19/ *skreśla się*
- 20/ *skreśla się*
- 21/ wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.
- 1<sup>1</sup>. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejścia do lokalu w razie potrzeby w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. W stosunku do członków i ich rodzin naruszających swym postępowaniem obowiązki statutowe - Zarząd i Rada Nadzorcza stosuje sankcje określone w innych postanowieniach Statutu i Regulaminie porządku domowego.

## **2. 6. Ustanie członkostwa**

### § 21.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia członka,
- 2/ wykluczenia członka,
- 3/ wykreślenia członka,
- 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
- 5/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6/ zbycia przez członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu, lub prawa odrębnej własności lokalu lub garażu lub jego części, gdy było to jedyne przysługujące prawo w zasobach Spółdzielni i nie złożenia rezygnacji z członkostwa.

### § 22.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka, za zgodą Zarządu Spółdzielni okres wypowiedzenia może zostać skrócony do 7 dni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. W razie przystąpienia do innej spółdzielni mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia.  
Za datę wystąpienia przyjmuje się datę uzyskania członkostwa w nowej Spółdzielni, po uprzednim doręczeniu przez zainteresowanego zaświadczenia z tej Spółdzielni o przyjęciu go w poczet członków.

### § 23.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni, w wypadku gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1/ świadomie działa na szkodę Spółdzielni m.in. niszczy jej mienie, lub działa wbrew jej interesom,
  - 2/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali m.in. poprzez zakłócanie spokoju innym lokatorom,
  - 3/ uporczywie narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 5/ świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

### § 24.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1/ nie wpłacił wpisowego i udziału w terminie określonym w Statucie,
  - 2/ utracił spółdzielcze prawo do lokalu, w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3/ przestał być stroną umowy o budowę lokalu w następstwie jej rozwiązania,
  - 4/ uchyla się od zawarcia umowy o budowę lokalu albo ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
  - 5/ *skreśla się,*



- 6/ utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 7/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 8/ *skreśla się,*
  - 9/ utracił prawo do lokalu lub wkładu w wyniku orzeczenia sądowego lub umowy,
  - 10/ posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podst. art. 24<sup>1</sup> usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 11/ nie uregulował wobec Spółdzielni należności finansowych innych niż określonych w pkt 1 między innymi opłat, o których mowa w art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 173 Statutu,
  - 12/ *skreśla się,*
  - 13/ posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 usm mają zastosowanie przepisy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 14/ *skreśla się*
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
  4. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

## § 25.

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zawiadomienie o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być doręczone członkowi pod wskazany przez niego adres bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru lub listem poleconym, na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej.  
Zawiadomienie powinno zawierać informację o prawie obecności członka na posiedzeniu oraz wskazanie stawianych członkowi zarzutów. Jeśli członek prawidłowo zawiadomiony nie przybędzie na posiedzenie i nie zawiadomi Spółdzielni o ważnych przyczynach nieobecności, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wykreśleniu lub wykluczeniu także podczas jego nieobecności. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Rada Nadzorcza zawiadamia

na piśmie wykluczonego lub wykreślonego członka bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru, w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o trybie i terminie złożenia odwołania. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.

4. Wykluczenie lub 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 do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
  - 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.

## § 26.

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia, w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo do osobistego uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 1 miesiąc przed jego zwołaniem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres na co najmniej 14 dni przed terminem Zgromadzenia.  
Jeśli prawidłowo powiadomiony o terminie obrad odwołujący się nie przybędzie na obrady, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się, powinien być powiadomiony w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. Wykreślonemu lub wykluczonemu członkowi przysługuje prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
7. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne

Zgromadzenie, członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 27.**

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołania składa się za pośrednictwem Zarządu.

#### **§ 27a.**

- 1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.**
- 2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.**

#### **§ 28.**

- 1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia.**
- 2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania odmowy i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania – decyzja Zarządu staje się ostateczna.**
- 3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.**
- 4. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia.**
- 5. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie 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 przynajmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.**

- 6. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołania składa się za pośrednictwem Zarządu.**

#### **§ 28<sup>1</sup>**

- 1. Od uchwały Zarządu podjętej w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.**
- 2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.**

#### **§ 29.**

- 1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji przysługuje członkowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni – od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem.  
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Zebrania.**
- 2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.  
Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 2 tygodni od dnia jej podjęcia.**
- 3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.**
- 4. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub jego nie podjęcie ma moc prawną doręczenia.**
- 5. W sprawach wynikających ze stosunku członkostwa Spółdzielni członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego lub po bezskutecznym upływie terminów ustalonych w Statucie do podjęcia uchwał przez organ odwoławczy. W sprawach o zmianę wysokości opłat za używanie lokalu członek może dochodzić swoich praw bezpośrednio na drodze sądowej.**

## **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 30.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie,
  - 2/ Rada Nadzorcza,
  - 3/ Zarząd,
  - 4/ *skreśla się.*
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 również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów wymienionych w ust. 1 pkt 2 – 3 wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw” – uchwałę uznaje się za nie podjętą.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz Regulaminy wydane na jego podstawie.

### **4. 1. WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 31.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. *skreśla się*
3. *skreśla się*

#### **§ 32.**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Osoba małoletnia oraz osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego lub kuratora.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym

przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście reprezentujący organizacje gospodarcze współpracujące ze Spółdzielnią.

5. Każdy przedstawiciel ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

### § 33.

1. *skreśla się*
2. *skreśla się*
3. *skreśla się*

### § 34.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
  2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
  3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
    - 1/ Rady Nadzorczej,
    - 2/ *skreśla się*
    - 3/ *skreśla się*
    - 4/ przynajmniej 1 / 5 członków, nie mniej niż 3 członków.
  4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
  5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
  6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza - na koszt Spółdzielni.
  7. 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.
- 7<sup>1</sup>. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- 7<sup>2</sup>. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

7<sup>3</sup>. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

8. *skreśla się*

#### § 35.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 3 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia dla członków wywiesza się w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków oraz umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. *skreśla się*
4. Na wniosek członka Spółdzielni, Zarząd zobowiązany jest wydać na piśmie w terminie 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia następujące dokumenty:
  1. sprawozdanie Zarządu,
  2. sprawozdanie Rady Nadzorczej,
  3. projekty uchwał.O możliwości nieodpłatnego uzyskania w/w dokumentów członkowie Spółdzielni informowani są w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt. 2 § 35.  
W/w dokumenty Zarząd umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 36.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości przedstawicieli i pozostałych członków w terminach i w sposób określony w § 35 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 rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni, z tym, iż w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawach dotyczących zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

4. **Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:**
- 2 / 3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2 / 3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 2 / 3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 3 / 4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. **Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1 / 2 liczby przedstawicieli obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.**

### § 37.

1. **Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.**
2. **Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej:**
  - 1/ Przewodniczący,
  - 2/ Sekretarz.

**Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.**

- 3.1. **Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:**
  - 1) **Komisję mandatowo – skrutacyjną, w składzie 3 osób.**  
Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
  - 2) **Komisję wyborczą, w składzie 3 osób.**  
Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej),
  - 3) **Komisję wnioskową w składzie 3 osób.**  
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad



z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,

4) Inne komisje w miarę potrzeby.

- 3.2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  - 3.3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
  - 3.4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
  - 3.5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
- 4.1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
  - 4.2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
  - 4.3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
  - 4.4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
  - 4.5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
  - 4.6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
  - 4.7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
    - a) sposobu głosowania,
    - b) głosowania bez dyskusji,
    - c) zakończenia dyskusji,
    - d) zamknięcia listy mówców,
    - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
    - f) zarządzenia przerwy.
  - 4.8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
  - 4.9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
  - 4.10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. 1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
  - 5.2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego

- przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
- 5.3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
- 5.4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
6. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym w tym przypadku nie stosuje się § 36 ust. 1.
7. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym do wiadomości w trybie § 35 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
8. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 38.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 35 Statutu.

#### § 39.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1/ po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2/ gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

#### § 40.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno – kulturalnej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3/ udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej ( dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji,
- 10/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 11/ uchwalanie zmian Statutu,
- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13/ wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Kongres Spółdzielczości,
- 14/ podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia środków funduszu zasobowego,
- 15/ uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad wynagradzania jej członków,
- 16/ decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 17/ podejmowanie uchwał w sprawie składek członków na wykonanie zadań Związku Spółdzielczego, do którego Spółdzielnia przystąpiła,
- 18/ ustalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale,
- 19/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
- 20/ określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności w zakresie budowy lub nabywania budynków w celu ustanawiania prawa odrębnej własności, sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży.

#### § 41.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Zebrania i Sekretarz Zebrania.
2. Protokół i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady

Spółdzielczej.

3. Protokoły z obrad Zebrania przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 15 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

#### § 42.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie Sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Zgromadzenia.  
Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
5. Orzeczenie sądu ustalające nie istnienie lub nieważność uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## 4. 2. Rada Nadzorcza

#### § 43.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna – do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest

nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni w terminie ustalonym przez Przewodniczącego Zebrania.
7. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz podaniem imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących :
  - zatrudnienia w Spółdzielni
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią
  - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych
  - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczejczłonkowie mogą zadawać kandydatom pytania.
9. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 8
10. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
11. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

## § 44.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1/ odwołania większością 2 / 3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2/ zrzeczenia się mandatu,
  - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

## § 45.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i społeczno – gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5/ wybór podmiotu do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i Spółdzielni,
  - 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 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. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 9/ uchwalanie Regulaminu Zarządu,
  - 10/ uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali, w tym garaży,
  - 11/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe

pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 13/ uchwalanie Regulaminu porządku domowego,
- 14/ uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali i opiniowanie wniosków Zarządu w sprawie ustalania opłat za lokale, w tym na działalność społeczno - kulturalną,
- 15/ uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczonej na potrzeby c. o. do mieszkań wyposażonych w przygrzewnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania,
- 16/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 17/ podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytów bankowych i pożyczek,
- 18/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy lub ich zatrudnianie,
- 19/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 20/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
- 21/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 22/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie,
- 23/ uchwalanie Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 24/ uchwalanie Regulaminu działalności społeczno - kulturalnej,
- 25/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 26/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, zbycia lub likwidacji środków trwałych,
- 27/ opiniowanie wniosków dotyczących tworzenia placówek socjalnych,
- 28/ inicjowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 29/ zawieszanie w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej i Zarządu, który dopuścił się naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- 30/ uchwalanie Regulaminu przetargów,

- 31/ **uchwalanie Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,**
  - 32/ **uchwalanie regulaminów Komisji Rady,**
  - 33/ **uchwalanie innych regulaminów wynikających z celu i przedmiotu działalności Spółdzielni,**
  - 34/ **ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,**
  - 35/ **podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 11usm,**
  - 36/ **wnoskowanie do Zarządu o wystąpienie w trybie procesu z żądaniem sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.**
2. **W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.**
  3. **Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.**

#### **§ 46.**

1. **Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący komisji stałych Rady Nadzorczej.**
2. **Zadaniem Prezydium jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.**
3. **Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe.**
4. **Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej służb etatowych.**

#### **§ 47.**

1. **Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca, co najmniej raz na trzy miesiące.**
2. **Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.**
3. **Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.**
4. **Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej,**



co najmniej 7 dni przed posiedzeniem Rady.

5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu osobowego Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.
7. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są w ciągu 2 pierwszych lat kadencji uczestniczyć w szkoleniu dotyczącym spółdzielczości mieszkaniowej. Koszt szkolenia pokrywa Spółdzielnia.

#### § 48.

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust 1. przysługuje w wysokości 20 % dla Przewodniczącego Rady, a dla pozostałych członków Rady – 17,5 % przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej z poprzedniego kwartału, ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Członek Rady, który nie uczestniczył w posiedzeniach Rady traci prawo do otrzymania wynagrodzenia w wysokościach:
  - 1) w przypadku nieobecności na posiedzeniu Rady, o ile w danym miesiącu odbyło się jedno posiedzenie Rady – 100 % wynagrodzenia,
  - 2) w przypadku nieobecności członka Rady na jednym z posiedzeń, gdy w danym miesiącu jest ich więcej niż jedno, kwota należnego wynagrodzenia ulega obniżeniu proporcjonalnie w stosunku do ilości posiedzeń w danym miesiącu.

#### § 49.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków lub Walne Zgromadzenie.

### 4. 3. Zarząd

#### § 50.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 51.

1. Zarząd składa się z 3 członków – w tym Prezesa i jego zastępcy wybranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.

2. Nieetatowy członek Zarządu musi być członkiem Spółdzielni.
3. Etatowi członkowie Zarządu powinni posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych i przynajmniej jeden z nich jest zobowiązany posiadać licencję zarządcy nieruchomości.
4. Rada Nadzorcza w każdej chwili może odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### § 52.

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni – Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy o pracę i w okresie wypowiedzenia pracownik ten zachowuje prawo do wynagrodzenia w wysokości przysługującej przed odwołaniem.
3. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

#### § 53.

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2/ zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3/ zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4/ *skreśla się*
  - 5/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6/ zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 7/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 8/ sporządzanie projektów planów gospodarczo - finansowych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
  - 9/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 11/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 12/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

- 13/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 15/ współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 16/ zaskarżanie do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu,
  - 17/ ustalanie opłat za używanie lokali po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
  - 18/ *skreśla się*
  - 19/ podejmowanie innych uchwał wynikających z zapisu Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawy – Prawo Spółdzielcze,
  - 20/ *skreśla się*
  - 21/ skreślanie z rejestru członków, gdy nastąpiło zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu lub prawa odrębnej własności lokalu lub garażu lub jego części, gdy było to jedyne przysługujące prawo w zasobach Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 54.

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

#### § 55.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 56.

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. *skreśla się*

3. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej działalności Spółdzielni.

#### **4. 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

##### **§ 57.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkiem Rady Nadzorczej lub Zarządu nie może być osoba karana za przestępstwo umyślne.
5. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.
6. *skreśla się*

##### **§ 58.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1/ inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni,
  - 2/ podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
5. Zarząd w terminie 45 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

**§ 59.**

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

**DZIAŁ 4. 5. (§§ 60,61,62,63) SKREŚLA SIĘ****5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI****§ 64.**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
  - 1/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2/ *skreśla się*
  - 3/ *skreśla się*
  - 4/ ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 5/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

**5. 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego****§ 65.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej w wyznaczonym terminie przez

**Spółdzielnię. Wydane przed 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.**

- 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.**
- 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do obojga małżonków. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma należeć do obojga małżonków i oboje są członkami Spółdzielni – umowa powinna być zawarta z obojgiem małżonków.**
- 6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.**
- 7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.**
- 8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.  
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.**
- 9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.**
- 10. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 173 Statutu.**
- 11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.**

#### **§ 65<sup>1</sup>**

- 1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 72 ust. 1 nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.**
- 2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.**

#### **§ 66.**

- 1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowobudowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej, pod rygorem**

nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 2/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego - określonych w umowie,
  - 3/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5/ określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego i terminu jego wniesienia,
  - 6/ określenie terminu zakończenia inwestycji i okoliczności przesunięcia terminu ukończenia budowy,
  - 7/ tryb i terminy zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
  - 8/ tryb i skutki wypowiedzenia umowy,
  - 9/ termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wkładu mieszkaniowego.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 67.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie - nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 66 pkt. 2 i 5 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Za „poważnie utrudnione” realizowanie zadania inwestycyjnego uważa się niemożliwość wywiązania się przez Spółdzielnię ze zobowiązań finansowych umowy o wykonanie robót z Wykonawcą.
4. Wypowiedzenie umowy, o której mowa w ust. 1 może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 68.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem

zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 69.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkałe w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

#### § 69<sup>1</sup>.

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z sąsiednich lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art.4 ust 1 usm za 6 miesięcy.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego lub obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1, wobec jednego lub obojga małżonków staje się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

#### § 70.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, mał-



żonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Zawiadomienie uważa się za ważne jeżeli zostało przedłożone w formie postanowienia sądowego lub w formie pisemnej umowy byłych małżonków, których podpisy zostały uwierzytelnione przez notariusza.

Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 71.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 71<sup>1</sup>.

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 69<sup>1</sup> – 71 stosuje się odpowiednio postanowienia § 25 - 26 Statutu.

#### § 72.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 69<sup>1</sup> roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 70, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.

- 2<sup>1</sup>. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 71, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.**
- 3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 2 i 2<sup>1</sup>, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 – 2<sup>1</sup> zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.**
- 4. Przez „gotowość do zawarcia umowy” należy rozumieć m.in. uiszczenie na konto Spółdzielni przez osobę zgłaszającą swoje roszczenia wymaganego wkładu mieszkaniowego, albo przedstawienia dowodu nabycia prawa do wkładu po byłym członku.**

#### § 72<sup>1</sup>.

- 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.**
- 2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.**

#### § 72<sup>2</sup>.

**W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku dysponowania informacją o osobach bliskich, Spółdzielnia zawiadamia przynajmniej jedną z osób uprawnionych, o których mowa w § 72<sup>1</sup> o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.**

#### § 72<sup>3</sup>.

- 1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**

2. W wypadku nabycia budynku lub udziałów w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 72 i 72<sup>1</sup> Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

#### § 72<sup>4</sup>.

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osobom, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### 5. 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 73.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### § 74.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. *skreśla się*
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
6. 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.

#### § 75.

1. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogą być zakładane księgi wieczyste w ramach przepisów Ustawy z dnia 6.07.1982 o księgach wieczystych i

hipotece ( tj. Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami).

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być obciążone hipoteką.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 76.

*skreśla się*

§ 77.

*skreśla się*

§ 78.

*skreśla się*

§ 79.

*skreśla się*

§ 80.

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

§ 81.

1. W wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt. 5 Statutu, rażącego lub uporczywego naruszania przez osoby korzystające z lokalu Regulaminu porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Współwłaścicielom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 82.

1. W wypadkach, gdy Ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy, w takim wypadku postanowienia § 73 Statutu stosuje się odpowiednio.

### § 83.

*skreśla się*

### § 84.

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 bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

### § 85.

*skreśla się*

### § 86.

1. *skreśla się*
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziałów w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
3. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni.
4. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 3, należy rozumieć członka, któremu członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 87.

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży.

### **5. 3. Odrębna własność lokalu**

#### **§ 88.**

**Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu albo lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu.**

**Umowa zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:**

- 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego – określonych w umowie,**
- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,**
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,**
- 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,**
- 5/ określenie terminu zakończenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,**
- 6/ inne warunki, a w szczególności:**
  - a/ rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,**
  - b/ termin wpłaty wkładu budowlanego,**
  - c/ termin zakończenia zadania inwestycyjnego i ostatecznego rozliczenia kosztu budowy lokalu,**
  - d/ termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,**
  - e/ koszty związane z ustanowieniem na rzecz członka odrębnej własności lokalu,**
- 7/ warunki i termin wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię z zachowaniem przepisów art. 20 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

#### **§ 89.**

- 1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 88 Statutu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.**

**Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.**
- 2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia**

ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. 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, zapisobiercy, licytanta, a także osoby prawnej w związku z § 12 ust. 3 Statutu.

#### § 90.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 88 pkt. 1 i 6 ppkt. b i e Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

Za „poważnie utrudnione” realizowanie zadania inwestycyjnego uważa się niemożliwość wywiązania się przez Spółdzielnię ze zobowiązań finansowych umowy o wykonanie robót z Wykonawcą.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 90<sup>1</sup>.

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 91.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po wybudowaniu tego lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 173 Statutu.

**§ 92.**

**Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.**

**§ 93.**

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

**§ 94.**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być 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.
2. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 *usm*, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy, licytanta, a także osoby prawnej w związku z § 12 ust. 3 Statutu.
3. *skreśla się*
4. *skreśla się*

**§ 95.**

**Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 42 Statutu stosuje się odpowiednio.**

**§ 96.**

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży 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 zamiennego.



**§ 97.**

1. W zakresie nieuregulowanym w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 203) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2 – 5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Jednakże przepisów Ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a tej Ustawy, które stosuje się odpowiednio.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 Ustawy wymienionej w ust. 1 podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej według wielkości udziałów w tej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

**§ 98.**

Przepisy § 88 - 97 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu.

**5. 4. Najem lokalu****§ 99.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu, a ponadto może przeznaczyć do wynajmu lokale:
  - 1/ powstałe z adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
  - 2/ położone w budynkach wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię w celu przeznaczenia znajdujących się w nich mieszkań na wynajmowanie,
  - 3/ zajmowane bez tytułu prawnego.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni, zarówno osobom fizycznym jak i prawnym.

3. *skreśla się*
4. *skreśla się*
5. *skreśla się*
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 100.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie, o którym mowa w ust. 2.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego (zbycie) zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, o których mowa w art. 39 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 101.

Członek może być najemcą lokalu mieszkalnego, o ile on i współmałżonek nie posiada innego tytułu prawnego do lokalu.

#### § 102.

Oplaty za najem lokali mieszkalnych nie mogą być niższe niż opłaty, które wnosilby członek Spółdzielni, któremu przysługiwałoby spółdzielcze prawo do wynajętego lokalu.

#### § 103.

1. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu.
2. Wysokość kaucji nie może przekroczyć 12 – to krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 102 Statutu.

#### § 104.

1. Lokale użytkowe, w tym garaże wynajmowane są na zasadach określonych prze-

pisami Kodeksu cywilnego.

2. W zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych w sprawach nieuregulowanych Statutem, Regulaminem i Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U nr 71, poz. 733, z późniejszymi zmianami) i przepisy Kodeksu Cywilnego.

## **6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

### **6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków**

#### **§ 105.**

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przyjęcia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
  - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 2 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

#### **§ 106.**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 72 i 72<sup>1</sup> Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Członkowie, o których mowa w ust. 3 zawiadamiani są pisemnie w kolejności, o której mowa w § 105 ust. 1 o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
7. Osoby, o których mowa w ust. 6 zawiadamiani są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji, osoba wygrywająca przetarg uiszcza opłaty, o których mowa w § 173 Statutu.

#### § 107.

W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17<sup>12</sup> usm, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

#### § 107<sup>1</sup>

Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:

- a) nie posiadający żadnego mieszkania,
- b) oczekujący na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego.

## 6. 2. Zamiana mieszkań

#### § 108.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości, realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie uprawnienia do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienia go do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy – w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni.

**3. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.**

**§ 109.**

- 1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:  
1/ zamiana cywilna,  
2/ zamiana spółdzielcza.**
- 2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.**

**§ 110.**

- 1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.**
- 2. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i domy nie stanowiące własności Spółdzielni - jeśli spełniają wymogi Statutu.**

**§ 111.**

- 1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.**
- 2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajmowanego.**

**§ 112.**

*skreśla się*

**§ 113.**

- 1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań, którą za zgodą tych członków może udostępniać innym osobom zainteresowanym zamianą.**
- 2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań i wysokości opłat określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.**
- 3. Realizacja wniosków o zamianę, o których mowa w ust. 1 odbywa się w kolejności daty ich złożenia.**

## **7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### **7. 1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego**

#### **§ 114.**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

#### **§ 115.**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 64 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1/ wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2/ ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania ale nie później niż w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane i rozliczane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi,
  - 4/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych,
  - 5/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
  - 6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy

o budowę lokalu.

4. *skreśla się*

§ 116.

Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.

§ 117.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 118.

Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład gdy Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 119.

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.  
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. *skreśla się*

4. *skreśla się*

§ 120.

Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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 jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 121.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 122.

Członek, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 123.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 123<sup>1</sup>.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.



## **7. 2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”**

### **§ 124.**

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 72 i 72<sup>1</sup> Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 132 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### **§ 125.**

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 133 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### **§ 126.**

- 1. W przypadku ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby przyjętej w poczet członków w trybie § 13 ust. 2 i 2a przyjmuje się, że wkład mieszkaniowy wymagany dla tego prawa na dzień jego ustanawiania odpowiada wkładowi mieszkaniowemu zgromadzonemu na dzień wygaśnięcia tego prawa.**
- 2. Warunkiem uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest posiadanie prawa do całości wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w ust.1.**

### **§ 127.**

Członek, o którym mowa w § 106 ust. 3 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

### **§ 128.**

Członek uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 106 ust. 6 i 7 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

### **§ 129.**

Członek, o którym mowa w § 106 ust. 3, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące

innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

### § 130.

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 106 ust. 6 i 7 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

## 7. 3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

### § 131.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 66 pkt 2 Statutu w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 173 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. *skreśla się*
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
6. *skreśla się*

### § 132.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 72 , 72<sup>1</sup> Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część obowiązujące na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest

wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

#### § 133.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.  
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

#### § 134.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część na dzień wygaśnięcia prawa.  
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 65<sup>1</sup> i § 126 Statutu.

#### § 135.

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

opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **8.1. ZASADY OGÓLNE**

#### **§ 136.**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:

1/ *skreśla się*

2/ przeniosła na członka własność lokalu.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

#### **§ 137.**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 138.**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### **§ 139.**

Wnioski członków o przeniesienie własności lokali, złożone po zarejestrowaniu Statutu powinny być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od daty ich wpływu do Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### **§ 140.**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla realizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności

(np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.).

Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokalu.
4. Nie wymienione w ust. 3 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa są kosztem rozliczanym na ogół członków Spółdzielni.

#### § 141.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 136 i 138 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

#### § 142.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 137 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

#### § 143.

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **8. 2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 144.

*skreśla się*

#### § 145.

*skreśla się*

#### § 146.

*skreśla się*

#### § 147.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych

kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 148.

*skreśla się*

**8. 3. Przenoszenie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

§ 149.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1/ słaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2/ *skreśla się*
  - 3/ *skreśla się*
  - 4/ słaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 173 Statutu,
  - 5/ słaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 6/ w stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
2. *skreśla się*
3. *skreśla się*

§ 150.

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 149 Statutu przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

**§ 151.**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 149 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 131 Statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

**§ 152.**

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

**§ 153.**

*skreśla się*

**8. 4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu**

**§ 154.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
  - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 17<sup>3</sup> Ustawy z dnia 19.12.02 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2/ *skreśla się*
  - 3/ *skreśla się*
  - 4/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 173 Statutu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**§ 155.**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

**§ 156.**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

**§ 157.**

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

**§ 158.**

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 określonym w § 154 Statutu, 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.

**8. 5. Przekształcanie najmu lokali****§ 159.**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

1/ *skreśla się*



- 2/ słaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
  - 3/ słaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 160.

Po śmierci najemcy, który wcześniej wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 159 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## **9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALU**

### **9.1. Zasady ogólne**

#### § 161.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno – kulturalnej.  
Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

#### § 162.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości

nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.

2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

#### § 163.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 170 ust. 1 Statutu.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tym sprawozdaniami.
4. Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.

#### § 164.

1. Spółdzielnia tworzy:
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 165.

1. Stratę finansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności – z funduszu remontowego.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na zasilenie funduszy Spółdzielni lub na inne cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

## **9. 2. Inwestycje mieszkaniowe**

### **§ 166.**

- 1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.**
- 2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:**
  - 1/ krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,**
  - 2/ standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,**
  - 3/ źródła finansowania inwestycji ( środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, inne źródła),**
  - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.**
- 3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej ( kosztów budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.**
- 4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.**

## **9. 3. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokalu**

### **§ 167.**

- 1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi 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 art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).**

### **§ 168.**

- 1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 167 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.**

2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 169.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 170.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.  
W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.  
W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

#### § 171.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

#### § 171<sup>1</sup>.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

#### § 172.

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,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

#### § 172<sup>1</sup>.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomościami, nie wymienione w § 172 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### § 172<sup>2</sup>.

1. Finansowanie remontów określonych w § 172<sup>1</sup> jest realizowane zbiorczo w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo- finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w okresie 10 lat, przy czym pierwszy okres liczony jest od dnia wejścia w życie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w nieruchomościach administrowanych przez Spółdzielnię.

§ 172<sup>3</sup>.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

## § 173.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. 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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

5. **Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.**
6. **Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.**

#### **§ 173<sup>1</sup>.**

**Oplaty, o których mowa w § 173 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.**

#### **§ 173<sup>2</sup>.**

1. **Oplaty, o których mowa w § 173 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.**
2. **O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.  
Za skuteczne doręczone uznaje się zawiadomienie o zmianie wysokości opłat za używanie lokalu złożone do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu bądź doręczenie listem poleconym w przypadku wskazania przez członka Spółdzielni adresu do korespondencji innego niż adres lokalu.**
3. **O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.  
Za skuteczne doręczone uznaje się zawiadomienie o zmianie wysokości opłat za używanie lokalu złożone do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu bądź doręczenie listem poleconym w przypadku wskazania przez członka Spółdzielni adresu do korespondencji innego niż adres lokalu.**
4. **Członkowie 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.**
5. **Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.**

### **9. 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

#### **§ 174.**

1. **Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują**

spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## **10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 175.**

Uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 30 listopada 2007r. zmiany Statutu wchodzi w życie z chwilą wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **§ 176.**

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.

### **§ 176<sup>1</sup>.**

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego Statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### **§ 176<sup>2</sup>.**

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

### **§ 177.**

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 23 czerwca 2003 roku z uwzględnieniem zmian uchwalonych przez:

Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 05 czerwca 2004 roku (Uchwała nr 8), Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 18 czerwca 2005 roku (Uchwała nr 9), Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 24 czerwca 2006 roku i kontynuacji Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 16 września 2006 roku (Uchwała nr 7 i 8), Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 19 maja 2007 roku (Uchwała nr 8), Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 30 listopada 2007 roku (Uchwała nr 9), Walne Zgromadzenie Członków w dniu 21 czerwca 2008 roku (Uchwała nr 19), Walne Zgromadzenie Członków w dniu 20 czerwca 2009 roku (Uchwała nr 13), Walne Zgromadzenie Członków w dniu 11 czerwca 2010 roku (Uchwała nr 7), Walne Zgromadzenie Członków w dniu 01 czerwca 2012 roku (Uchwała nr 7), Walne Zgromadzenie Członków w dniu 13 czerwca 2014 roku (Uchwała nr 9/2014), Walne Zgromadzenie Członków



**w dniu 19 czerwca 2015 roku (Uchwała nr 10/2015), Walne Zgromadzenie Członków w dniu 2 czerwca 2017 roku (Uchwała nr 1/2017).**