

# **STATUT**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZ DOM”**

**W RADOMIU**

*Tekst jednolity*

## SPIS TREŚCI

	<u>Strona</u>
I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	4 - 6
II. Członkowie, ich prawa i obowiązki	6 - 6
A.. Członkostwo w Spółdzielni	6 - 7
B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	8 - 8
C. Wpisowe i udziały	9 - 9
D. Prawa członków	9 - 11
E. Obowiązki członków	11 - 12
F. Ustanie członkostwa	12 - 15
III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	15 - 16
IV. Organy Spółdzielni	16 - 17
A. Walne Zgromadzenie Członków	17 - 27
B. Rada Nadzorcza	27 - 31
C. Zarząd	31 - 33
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	33 - 34
V. Tytuły prawne do lokalu	34 - 34
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	35 - 39
B. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	39 - 40
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	40 - 41
D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( domu jednorodzinnego)	41 - 44
E. Wykreślony	44 - 45
F. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	45 - 47
G. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	47 - 48

H. Odrębna własność lokalu	48 - 51
I. Najem lokalu	52 - 52
J. Przekształcenie najmu lokalu	52 - 53
VI. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	54 - 54
A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	54 - 55
B. Zamiana lokali	55 - 56
VII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	56 - 56
A. Zasady ogólne	56 - 58
B. Wkłady mieszkaniowe i wkłady budowlane	58 - 59
C. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego dla lokali z odzysku	59 - 60
D. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	60 - 62
VIII. Opłaty za używanie lokali	62 - 66
IX. Gospodarka Spółdzielni	67 - 67
A. Zasady ogólne	67 - 68
B. Inwestycje mieszkaniowe	68 - 68
C. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	68 - 68
X. Przepisy przejściowe i końcowe	69

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

## §. 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZ DOM” w Radomiu, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Radom ul. Marii Curie-Skłodowskiej 18.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## §. 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze ( Dz.U. z 1995r. nr 54, poz.288 z późniejszymi zmianami, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2001r. nr 4, poz. 27; z późniejszymi zmianami, ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 i innych ustaw.

## §. 3.

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

## §. 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ budowa budynków mieszkalnych, niemieszkalnych i garaży,
- 2/ budowa domów jednorodzinnych,
- 3/ nabywanie budynków mieszkalnych , niemieszkalnych i garaży,
- 4/ najem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
- 5/ nabywanie terenów pod budownictwo,
- 6/ zarządzanie majątkiem własnym i na zlecenie budynkami mieszkalnymi,
- 7/ zarządzanie majątkiem własnym i na zlecenie budynkami użytkowymi (niemieszkalnymi),
- 8/ zaspokajanie potrzeb kulturalnych członków.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
- 6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7/ zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 8/ prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.

#### §. 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 spółdzielnia:

- 1/ prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2/ zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 3/ prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

#### §. 6.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

#### §. 7.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 3.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## §. 8.

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 niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określania kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie Członków.

## II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

### A. Członkostwo w Spółdzielni

## §. 9.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## §. 10.

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2/ spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3/ przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,

- 5/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6/ nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy bądź licytacji,
  - 7/ wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
  - 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 lokalulub przysługuje jej:
    - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
    - prawo odrębnej własności lokalu.
2. 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:
    - odrębnej własności lokalu,
  - 2/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
3. Spółdzielnia może ponownie przyjąć w poczet członków osoby pozbawione członkostwa, jeżeli ustały przyczyny pozbawienia ich członkostwa.

#### §. 11.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członów będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, a także wysokość zadłużenia z tytułu wnoszonych opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

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

### §. 12.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich 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.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
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 § 10.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty 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 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

### §. 13.

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 9 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.



## **C. Wpisowe i udział.**

### §. 14.

1. Członek spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe wynosi 100,- zł.
3. Udział wynosi 100,- zł.
4. Członek - osoba fizyczna, obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
  - 1/ dwa - jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ trzy - jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do garażu,
  - 3/ cztery - jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego.
5. Członek - osoba prawna, obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
  - 1/ pięć - jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ siedem - jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do garażu,
  - 3/ dziewięć - jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego.
6. Członek uzyskujący członkostwo w trybie § 10 ust. 1 - 5 wnosi jeden udział.
7. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.

## **D. Prawa członków.**

### §. 15.

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 otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,

- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia Członków w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków,
- 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15) prawo, do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18) prawo żądania zawarcia umowy:
  - 1) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  - 2) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
  - 3) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 4) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
- 19) 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,
- 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie.

2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt.13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w pkt 13 zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni rodzaj dokumentów, których kopię chce otrzymać, a Zarząd wyznacza termin ich wydania.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu i otrzymania kopii 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.

## **E. Obowiązki członków.**

### §. 16.

Członek obowiązany jest:

- 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 5/ uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7/ korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9/ zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu ( przydziale),
- 10/ przestrzegać regulamin porządku domowego,
- 11/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,

- 12/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- 14/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 16/ wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## **F. Ustanie członkostwa.**

### §. 17.

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.

### §. 18.

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 pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## §. 19.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1/ świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2/ uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3/ 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 oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 4/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

## §. 20.

Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

## §. 21.

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1/ nie wpłacił udziału i wpisowego lub wkładu mieszkaniowego albo budowlanego,
  - 2/ utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3/ zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 4/ utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 5/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 6/ zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 7/ utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
  - 8/ zalega z opłatami za 6 okresów płatności
  - 9/ posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie 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, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, nie złożył rezygnacji z członkostwa,

- 10/ posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art.26 usm mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli to było jego jedyne prawo w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 11/ posiadający własność domu jednorodzinnego i nie związany żadnymi więzami ekonomicznymi ze Spółdzielnią, nie złożył rezygnacji z członkostwa.
  - 12/ oczekujący na mieszkanie i nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie przyjmie trzech ofert mieszkaniowych.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
  3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### §. 22.

1. Wykluczenia lub wykreślenia z członkostwa dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu bądź wykreśleniu ze Spółdzielni, w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały

#### §. 23.

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 tej uchwały do Walnego Zgromadzenia Członków,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia Członków 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 Członków,
- 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia Członków.

#### §. 24.

Członek wykluczony bądź wykreślony ze Spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu bądź wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu bądź wykreśleniu i być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania,
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem
1. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
  2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia Członków, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej trzy tygodnie przed terminem zebrania.
  3. O uchwale Walnego Zgromadzenia Członków odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu trzech tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

### **III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.**

#### §. 25.

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### §. 26.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała 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 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.

#### §. 27.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

#### §. 28.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.



5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

## **A. Walne Zgromadzenie Członków.**

### §. 29.

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu Członków tylko osobiście
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może być wybierany do Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu.

### §. 30.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady 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 likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 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,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

#### §. 31.

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie Członków na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) 2/5 ilości członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od daty wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### §. 32.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków:

- członkowie Spółdzielni
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
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. Zawiadomienie dokonywane jest pisemnie i doręczane wszystkim członkom Spółdzielni, do oddawczych skrzynek pocztowych.

### §. 33.

1. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia konkretnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków 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.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków.

#### §. 34.

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w §32 statutu.  
Nie dotyczy to uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzielaniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Członków 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 Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie Członków podejmuje uchwały zwykłą większością głosów .  
Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni
  - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
  - c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
  - d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni .
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

#### §. 35.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie Członków wybiera prezydium w składzie; przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§. 36.

1. Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie co najmniej 5 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych, członków Spółdzielni i przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków 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 bądź jawnego.

2) Komisję wyborczą w składzie co najmniej 5 osób, gdy potrzeba wyboru tej komisji wynika z porządku obrad.

Do zadań komisji należy sporządzanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego lub delegata na Kongres Spółdzielczości.

3) Komisję uchwał i wniosków w składzie co najmniej 5 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,
- wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.

4) Komisję statutową w składzie co najmniej 5 osób, gdy w porządku obrad przewidziane są zmiany do statutu.

Do zadań komisji należy zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków uwag do przedstawionego przez Zarząd projektu zmian w statucie i przedstawienie ich Zgromadzeniu w celu uchwalenia zmian do statutu.

5) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

3. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia Członków.

#### §. 37.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków otwiera dyskusję, udzielając głosu w/g kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków 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 odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków 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 wybieranych na członków organów spółdzielczych
  - f) zarządzenia przerwy w obradach

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos dwaj mówcy jeden „za” a drugi „przeciw”. wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie Członków przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

#### §. 38.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały.
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 o celowości głosowania pozostałych wniosków.
3. Każda uchwała Walnego Zgromadzenia Członków powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków.

#### §. 39.

1. Walne Zgromadzenie Członków wybiera członków Rady Nadzorczej spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
6. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez dwie kolejne Kadencje.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata
  - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
9. 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 wobec Spółdzielni
  - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych
  - liczby kadencji pełnionych w Radzie NadzorczejCzłonkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu Członków należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.9.
11. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
12. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo- Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone w kolejności alfabetycznej imiona i nazwiska kandydatów.  
Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty do urny, w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
14. Głosujący skreśla nazwiska osób, na których nie głosuje.



15. 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 miejsc w Radzie Nadzorczej
16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej ilości głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

#### §. 40.

Odwołanie członka Rady przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością  $\frac{2}{3}$  głosów, członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu Członków, o ile w porządku jego obrad przewidziany był punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### §. 41.

Postanowienia § 39 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### §. 42.

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka oddzielnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie Członków nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 34 statutu.

#### §. 43.

1. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta winna określać termin kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia Członków w terminie określonym w jego uchwale dotyczącej przerwania obrad.
3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia Członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

#### §. 44.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują jego przewodniczący i sekretarz.  
Protokół z obrad sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków są jawne dla członków Spółdzielni przedstawiciele Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Członków przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.

#### §. 45.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków 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 członków, może zadecydować wyłącznie Sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka, przysługuje tylko członkowi wykluczonemu bądź wykreślonemu.

4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku niewyznaczenia pełnomocnika, Sąd właściwy dla rozpoznania sporu ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na nim, na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale przez tego członka, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia, dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia Członków bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### §. 46.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia Członków, które nie zostały uregulowane rozstrzygają Członkowie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.

### **B. Rada Nadzorcza**

#### §.47.

1. Członków Rady Nadzorczej w liczbie 15 osób i ich zastępców w liczbie 3 osób wybiera Walne Zgromadzenie Członków, 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. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia Członków, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

4. Pierwsze posiedzenie nowowybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków.

§.48.

1. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§.49.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowego składu Rady Nadzorczej.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu Członków ,
  - b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne pod dojściu do Walnego Zgromadzenia Członków,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
  - d) skazania za popełnione przestępstwa, prawomocnym wyrokiem.

§. 50.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) 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,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) 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 uprawnionych,
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 14) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 19) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 20) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 21) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 22) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 23) uchwalanie regulaminu komisji Rady.

#### §. 51.

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.

## §. 52.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
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.
5. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, wypłacane w formie miesięcznego ryczału, bez względu na liczbę posiedzeń.
6. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, a jej członkowie brali udział w pracach komisji lub prezydium mają również prawo do otrzymania wynagrodzenia, o którym mowa w ust.5.

## §. 53.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Każdy członek Rady może zgłosić Przewodniczącemu Rady umotywowany wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad. Wniosek taki Przewodniczący Rady Nadzorczej podaje do wiadomości członków Rady na posiedzeniu i poddaje go pod głosowanie przed zatwierdzeniem porządku obrad.

5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### §. 54.

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

### **C. Zarząd**

#### §. 55.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### §. 56.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### §. 57.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§. 58.

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego),
  - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 7) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
  - 12) udzielanie pełnomocnictw,
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej.

§. 59.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez Zastępcę Prezesa, co najmniej raz w miesiącu.



2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### §. 60.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i 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.

#### §. 61.

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

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

#### §. 62.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka(członków) 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.

#### §. 63.

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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 2 – Rada może pojąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
4. Zarząd w terminie 3 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia Członków w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

#### §. 64.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej 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 w drugim stopniu linii bocznej.

### **V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU**

#### §. 65.

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 / ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## **A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

### §. 66.

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 ustawie i 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 jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. 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.
6. Umowa spółdzielczego 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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie 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 użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### §. 67.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### §. 68.

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 § 67 ust. 1 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
1. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### §. 69.

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. 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 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 Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
2. 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.

#### §. 70.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu 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 innych lokali,
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa ust.2, wobec jednego albo obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
5. Do uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio postanowienia §19-24 statutu.

#### §. 71.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. 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, Spółdzielnia 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.

#### §. 72.

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 jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi byłego członka 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 nie zachowanie terminu. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### §. 73.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 71, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 72, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie §70 ust. 2 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim”.

#### §. 74.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszcze.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do mieszkania osoby, którym przysługiwało prawo do lokalu oraz zamieszkałe z nimi osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu, a na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu”.

### **B. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### §. 75.

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeżeli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli żadna z uprawnionych osób bliskich nie wystąpi z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek powinien uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie wystąpią.

§. 76.

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może nastąpić wyłącznie na gruntach, które nie mają uregulowanego stanu prawnego, nie później niż do 31 grudnia 2010 r.

§. 77.

Niedopuszczalne jest przekształcenie przez Spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§. 78.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych..... przekształcenia dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie.

**C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

§. 79.

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) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 67 pkt.1 statutu, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2.
- 2) spłaty 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 innych środków



3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §157 statutu.

§. 80.

Wpłaty, o których mowa w § 79, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

§. 81.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ... , przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tych przepisach.

§. 82.

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wpływy, o których mowa w § 79 statutu przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§. 83.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 79, 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 art. 15 ust. 6 usm. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§. 84.

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

**D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( domu jednorodzinnego)**

§. 85.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§. 86.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. 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.

§. 87.

Skreślony

§. 88.

Skreślony

§. 89.

Skreślony

§. 90.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla, których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### §. 91.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust.2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało własnościowe prawo do lokalu.

#### §. 92.

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

#### §. 93.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 157 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio.

#### §. 94.

1. W wypadku 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 stosuje się przepis §86 ust. 5 i 6.

#### §. 95.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 94 ust.2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

#### §. 96.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.  
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie 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 prawa do tego lokalu.
3. Przepisy ust 1 i 2 mają również zastosowanie do osób, nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali.

#### §. 97.

Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust.6, 17<sup>2</sup> ust.1,3,4i 6,17<sup>6</sup>,17<sup>7</sup>,17<sup>9</sup> -17<sup>13</sup>, 17<sup>16</sup>- 17<sup>18</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

### **E. skreślone**

#### §. 98.

Skreślony

§ 99.

Skreślony

§. 100.

Skreślony

**F. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.**

§. 101.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 85, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 152 statutu.
2. Prawo określone w ust. 1. przysługuje również osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§. 102.

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którzy wystąpili z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z takim żądaniem, przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§. 103.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem Spółdzielni 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 roszczeń z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### §. 104.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.

#### §. 105.

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, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### §. 106.

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> ustanowionego ustawą z dnia 19 grudnia 2002r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1/ jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w

postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Zebraniu Przedstawicieli.

- 2/ w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio,
- 3/ po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4/ przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5/ członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

## **G. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

### §. 107.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:
  - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
  - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 157.
2. Prawo określone w ust. 1 przysługuje również osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### §. 108.

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków lub osób nie będących członkami posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach osoby, na rzecz których spółdzielnia

przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### §. 109.

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którzy wystąpili z żądaniem przeniesienia na nich ułamkowego udziału we współwłasności garażu ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z takim żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **H. Odrębna własność lokalu**

#### §. 110.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### §. 111.



1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 110, 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 albo 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.

#### §. 112.

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 tych warunków umowy określonych w § 110 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### §. 113.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, 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.

#### §. 114.

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

#### §. 115.

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 ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

#### §. 116.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### §. 117.

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy w § 39 statutu stosuje się odpowiednio.

#### §. 118.

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

#### §. 119.

Przepisy §§ 110 – 118 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### §. 120.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana pisemnie poinformować członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnioskujących o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.
2. Wnioski osób, o których mowa w ust. 1 o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### §. 121.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokalu powinny być rozliczane na osoby wnioskujące przeniesienie na nich własności lokali. Koszty tych prac określa Zarząd Spółdzielni.

#### §. 122.

Osoby wnioskujące zmianę tytułu prawnego do lokalu są obowiązane wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

## §. 123.

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez osoby wnioskujące należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

## **I. Najem lokalu**

### §. 124.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, w szczególności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak pobytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Do najmu lokali mieszkalnych oraz innych umów na korzystanie z lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy....

### §. 125.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych 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.

## **J. Przekształcenie najmu lokalu**

### §. 126.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej i znajduje się w budynku, który Spółdzielnia nabyła odpłatnie, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej do powierzchni zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, którą ustala rzeczoznawca majątkowy.
2. W przypadku nabycia przez Spółdzielnię budynku nieodpłatnie prawa i obowiązki najemcy i Spółdzielni są takie same jak w ust.1, z tym że najemca powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal.
3. Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to remonty i naprawy, konserwacje, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia.

#### §. 127.

- 1 Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowieniu własnościowego prawa do lokalu, po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków Spółdzielni lub umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
  - 1/ spłaty z tytułu udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

#### §. 128.

Wnioski najemców winny być rozpatrzone przez Zarząd w terminach przewidzianych dla członków Spółdzielni.

#### §. 129.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 126 i § 127, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać

przeniesienia na ich własność 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.

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

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

#### §. 130.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczasowych zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. Członek ma prawo do uzyskania w lokalach 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 pisemnie terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust. 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

#### §. 131.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło prawo do lokalu może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu nie istnieją uprawnienia osób bliskich.
2. 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

wkład odpowiadający rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to osoba, która nie posiada żadnego mieszkania lub osoba oczekująca na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania.
4. Członkowie, o których mowa w ust.2 zawiadamiani są pisemnie w kolejności, o której mowa w §130 ust.1 statutu, o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokalu w drodze przetargu, zawiadamiając o nim poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni lub przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 157 statutu..

#### §. 132.

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **B. Zamiana lokali.**

#### §. 133.

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

#### §. 134.

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 (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

3. 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.

#### §. 135.

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

#### §. 136.

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 wynajętego.

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

### **A. Zasady ogólne.**

#### §. 137.

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 i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

#### §. 138.

1. Rozliczanie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej ( kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 137 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, przy czym wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek



na wkład, do którego zobowiązany jest członek . W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.

- 2/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
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 wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi ( np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4/ określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 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 (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
  - 6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

#### §. 139.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 137 , stanowi podstawę do określania przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### §. 140.

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w ostatecznym rozliczeniu nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli

okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

#### §. 141.

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

### **B. Wkłady mieszkaniowe i wkłady budowlane.**

#### §. 142.

1. 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. 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.
2. Jeśli 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.

#### §. 143.

1. 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 ( na wniosek członka i za zgodą Spółdzielni, wpłata może być regulowana w ratach ustalonych w umowie stron). Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie

kosztów danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową 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.

#### §. 144.

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

### **C. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego dla lokali z odzysku.**

#### §. 145.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 73 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 149 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal, z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek uzyskujący spółdzielcze 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 tytułu wygasłego prawa zgodnie z §150 statutu oraz zobowiązuje

się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### §. 146.

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego mu wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### §. 147.

Członek, o którym mowa w §113 ust.2 ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego bądź własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany, w wysokości rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### §. 148.

Członek uzyskujący w wyniku przetargu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

### **D. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

#### §. 149.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu w tym, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy

uzyskanej ze środków publicznych lub 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 §157 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu.. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w drodze przetargu, wypłata należności wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część waloryzowane 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.

#### §. 150.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu gdy z roszczeniem występują osoby uprawnione, o których mowa w §73 statutu Spółdzielnia wypłaca tym osobom z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część waloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa  
W rozliczeniu 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 należność 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 lokalu.
4. Zasady określone w ust. 1-3 mają odpowiednie zastosowanie w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z realizacją zamiany mieszkania.

#### §. 151.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku zorganizowanego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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 niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.**

### §. 152.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami 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 kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą, która również ustala zasady rozliczanie tych kosztów.
3. 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, a przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów ( 1m<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 (mieszkalne, użytkowe)

- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.

§. 153.

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 w roku następnym.  
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy 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.

§. 154.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza .
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, przy czym : w przypadku nadpłaty użytkownik otrzymuje jej zwrot, pod warunkiem, że nie ma zaległości w opłatach eksploatacyjnych, w przypadku nadwyżki kosztów, użytkownik obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie wskazanym przez Spółdzielnię. Rozliczenie dokonywane jest odrębnie dla każdego budynku.
3. 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) okres rozliczeniowy
  - 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z powodu nierównorzędnych walorów ciepłych lokalu
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła

6) termin rozliczenia zaliczek pobranych na poczet kosztów dostawy ciepła.

#### §. 155.

1. Nie zalicza się do kosztów 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 ścian i sufitów
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich 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 użytkownika lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika.

#### §. 156.

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w §155 ust. 1 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Finansowanie remontów określonych w ust.1 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu mieszkaniowego zasobów mieszkaniowych w/g planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
4. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego ( ocieplenia budynków czy wymiany instalacji).



## §.157.

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 uiszczanie comiesięcznych opłat. Mają oni prawo do korzystania z pożytków 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 stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. 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. Mają prawo do korzystania z pożytków 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, wspólnych także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.  
Są oni również zobowiązani 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 uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłaty mogą być pomniejszane o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu wg zasad określonych w umowach najmu. Zobowiązani są oni również do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie

kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości.

6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której te lokale służą.

#### §.158.

1. Opłaty, o których mowa w §157 wnosi się, co miesiąc z góry do dnia ostatniego każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić, 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.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie mogą kwestionować zasadność zmiany podwyżki opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

#### §. 159.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane 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 lub pionów instalacyjnych.

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.

## **IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **A. Zasady ogólne.**

§. 160.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§. 161.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków.

§. 162.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§. 163.

1. Fundusze spółdzielni stanowią:

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz zasobowy,
- 3/ fundusz wkładów ,
- 4/ fundusz remontowy,

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§. 164.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy .

§. 165.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na fundusz zasobowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

**B. Inwestycje mieszkaniowe.**

§. 166.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Radę Nadzorczą
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać 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, inne źródła),
  - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

**C. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

§. 167.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące 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, o której mowa w ust.1 i ustalenia obciążeń finansowych z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## **X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

### §. 168.

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### §. 169.

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 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.

### §. 170.

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu.

### §. 171.

W razie likwidacji Spółdzielni, część majątku pozostała po zaspokojeniu należności Spółdzielni i wypłacie udziałów członkom jest dzielona między członków, stosownie do uchwały ostatniego Walnego Zgromadzenia Członków.