

**S T A T U T**  
**SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ „CZYN” w SŁUPSKU**

---

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

**§ 1.**

1. Spółdzielnia nosi nazwę: „*Słupska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czyn”*”, zwana dalej „**Spółdzielnią**”.
2. Siedziba Spółdzielni znajduje się w Słupsku przy ul. St. Leszczyńskiego 7.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

**§ 2.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo spółdzielcze” (Dz. U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późn. zm.) 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.**

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:

- 1) buduje i nabywa budynki w celu:

- a) ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - b) uchylony
  - c) ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - d) wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - e) sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
  - 3a) zarządza nieruchomościami stanowiącymi mienie współwłaścicieli nieruchomości ,
  - 4) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

#### **§ 4a.**

Nieruchomością w rozumieniu Statutu jest nieruchomość określona w art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 5.**

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami , o których mowa § 4 ,
- 3) propaguje poszanowanie mienia i krzewi kulturę współzycia wśród mieszkańców,
- 4) może prowadzić działalność kulturalno - oświatową oraz rekreacyjno - sportową.

#### **§ 6.**

- 1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności kulturalno-oświatowej lub rekreacyjno-sportowej.

2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki prawa handlowego.
3. Wartością rynkową w rozumieniu Statutu jest wartość określona na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2004 r. nr 261 , poz. 2603 z późniejszymi zmianami ).

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

### **2. Członkostwo w Spółdzielni**

#### **§ 7.**

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. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 8.**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) oczekuje na podstawie umowy o budowę lokalu zawartej ze Spółdzielnią na ustanowienie:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
    - b) uchylony
    - c) prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2) po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, albo orzeczonej separacji przypadło jej spółdzielcze prawo do lokalu,

- 3) po śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
- 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych w §§ 71 i 72 Statutu,
- 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- 7) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 9) spełnia warunki określone w § 22 Statutu.

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.

## § 9.

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków. Członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądania rejestru.

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

### § 10.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów i zobowiązanie do wniesienia dalszych udziałów w związku z nabyciem praw do innych lokali oraz zobowiązanie do

zgłaszania wszelkich zmian danych zawartych w deklaracji. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

2. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu oraz wpisaniem do rejestru członków.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8, o ile w chwili podejmowania decyzji nie istnieją przyczyny, które uzasadniałyby wykluczenie lub wykreślenie danej osoby ze Spółdzielni.
5. Decyzja o przyjęciu 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 podjęcia uchwały.
6. W razie odmowy 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 jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. W poczet członków Spółdzielni mogą być przyjęte osoby, którym prawo do lokalu wygasło na skutek nie dopełnienia obowiązku złożenia deklaracji członkowskiej. Warunkami pozytywnego rozpatrzenia wniosku jest użytkowanie mieszkania przez osoby uprawnione, wywodzące swoje prawa od osoby, której prawo do lokalu wygasło, złożenie deklaracji członkowskiej, wniesienie wpisowego oraz uzupełnienie udziału, a także nie posiadanie żadnych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni. Na osobach takich nie ciąży wymóg uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

### **2.3. Wpisowe i udział**

## § 11.

1. Wpisowe wynosi **200.- zł.**, a udział **100.- zł.**
2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna – zobowiązany jest do wniesienia:
  - 1) jednego udziału w związku z ubieganiem się o prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) trzech udziałów w przypadku nabycia spółdzielczego prawa do garażu lub odrębnej własności garażu,
  - 3) dziesięciu udziałów, jeżeli nabędzie spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub odrębną własność tego lokalu,
  - 4) jednego udziału, jeżeli jest współmałżonkiem członka Spółdzielni.
- 2a.) Współmałżonek członka nie będący członkiem nie ma obowiązku wniesienia wpisowego a jedynie udział.
3. Członek Spółdzielni – osoba prawna – zobowiązany jest do wniesienia co najmniej dziesięciu udziałów do każdego z nabywanych praw do lokali.
4. Udziały wnoszone są oddzielnie dla każdego uzyskiwanego prawa do lokalu.  
Z obowiązku wniesienia dodatkowych udziałów zwolniony jest współmałżonek, jeżeli nabywanie kolejnych praw do całości lub części lokalu następuje do majątku wspólnego małżonków.
5. Wpłaty wpisowego i udziałów członkowskich dokonywane są wraz ze złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
6. Wpisowe zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni i nie podlega zwrotowi po ustaniu członkostwa.
7. Udziały tworzą fundusz udziałowy i nie podlegają waloryzacji.
8. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Nie dotyczy to jednak wpłat przekraczających ilość udziałów wniesionych w trybie ust. 4, w przypadku zbycia prawa do danego lokalu, z którym udziały były związane.

## 2.4. Prawa Członków

## § 12.

### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu ,
- 3a) uchylony
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia ,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia ,
  - 6) prawo zgłaszania projektów uchwał , poprawek do projektów uchwał oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ,
  - 7) prawo do przeglądania protokołu obrad Zebrania Przedstawicieli Członków oraz Walnego Zgromadzenia ,
  - 8) prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 9) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz prawo do zapoznania się z wydanymi na jego podstawie regulaminami,
  - 10) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 11) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych oraz protokółów lustracji,
- 11a) prawo zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę . Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
- 12) prawo do przeglądania protokołów i zapoznawania się z uchwałami Rady Nadzorczej, z wyłączeniem spraw indywidualnych innych członków,
  - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 15) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie Spółdzielni,
  - 16) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie,

17) prawo żądania zawarcia umowy :

- a) uchylony
- b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- d) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokale,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, c) pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

19) prawo wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu, do którego posiada spółdzielcze prawo do lokalu,

20) korzystanie z innych praw określonych w odrębnych przepisach.

- 1a. Członkowie Spółdzielni , których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni , która nadaje się do takiego wyodrębnienia , mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków o podziale w Spółdzielni w ten sposób , że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
2. Członkowi Spółdzielni nie posiadającemu zdolności do czynności prawnych lub posiadającemu ograniczoną zdolność do czynności prawnych przysługuje tylko czynne prawo wyborcze.
3. Uprawnienie przewidziane w ust. 1 pkt 7 i 12 nie obejmuje treści protokołu obrad, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów Spółdzielni , z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalanych na podstawie Statutu , pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

Kalkulację kosztów zatwierdza Zarząd.



## 2. Obowiązki Członków

### § 13.

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) uchylony
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z :
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - c) pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) pokryć szkody powstałe z jego winy lub winy jego rodziny i innych osób wspólnie zamieszkałych,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia i wykonania niezbędnych prac remontowych,
- 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i innych przepisach.

## **2.6. Ustanie członkostwa**

### **§ 14.**

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.

### **§ 15.**

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 członkostwa uzależniony jest od przyczyn rezygnacji z przynależności do Spółdzielni i wynosi :
  - 1) czas pomiędzy datą złożenia rezygnacji a dniem skutecznego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poza Spółdzielnią w wyniku zamiany lub innej czynności cywilno – prawnej przenoszącej prawo do lokalu spółdzielczego lub odrębnej własności lokalu ;
  - 2) jeden dzień w innych przypadkach rezygnacji z członkostwa.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 16.**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z 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) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 4) użytkuje lokal spółdzielczy niezgodnie z jego przeznaczeniem.

## § 17.

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

## § 18.

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :

1) nie wpłacił w terminie wpisowego, udziału lub nie wniósł wkładu oraz nie realizuje innych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni,

1a) uchyła się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z :

- a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal;
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- c) pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, w tym spłaty kredytu i odsetek od kredytu

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 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.

2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

### **§ 19.**

1. Wykluczenia lub wykreślenia 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 jego sprawa o pozbawienie członkostwa w Spółdzielni z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. Nieusprawiedliwiona nieobecność nie wstrzymuje rozpatrzenia wniosku Zarządu.
3. O uchwale Rady Nadzorczej członek winien być zawiadomiony za pokwitowaniem w ciągu czternastu dni od jej podjęcia.
4. Odmowa przyjęcia zawiadomienia, nie podjęcie awiza oraz zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Przez odmowę należy rozumieć także dwukrotne nie podjęcie awiza.

### **§ 20 - ( uchylony )**

### **§ 21.**

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu wraz z uzasadnieniem oraz ma prawo być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 7 dni przed terminem zebrania.

4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. Członek wykluczony lub wykreślony może dochodzić swoich praw na drodze sądowej. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

### **§ 21a.**

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą :

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej , chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia ;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia ;
- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### **§ 21b.**

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn :
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub 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 uiszczeniem opłat , o których mowa w § 154 ust. 1 , 3 i 5 Statutu , co najmniej za 6 miesięcy.
2. W wypadku , gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom , Spółdzielnia może podjąć uchwałę , o której mowa w ust. 1 , wobec jednego albo dwojga małżonków.

3. Od uchwały Zarządu o wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek może odwołać się do Rady Nadzorczej lub bezpośrednio do sądu.

Zasady postępowania oraz terminy odwołań obowiązują identycznie, jak przy wykluczeniu ze Spółdzielni lub wykreśleniu z rejestru członków.

4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

## § 22.

Osoba wykluczona, wykreślona lub której członkostwo ustało z powodu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, może być przyjęta ponownie w poczet członków w związku z ubieganiem się o ustanowienie prawa do lokalu, do którego utraciła tytuł prawny, jeżeli zostaną spełnione łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) ustaną przyczyny wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia prawa do lokalu, a lokal nadal jest w posiadaniu byłego członka.
- 2) wyrównane zostaną wszystkie szkody finansowe, jakie Spółdzielnia poniosła w związku z wykluczeniem, wykreśleniem lub wygaśnięciem prawa do lokalu, np. koszty wniesienia do sądu sprawy eksmisyjnej, koszty komornicze, itp.

## 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

### § 23.

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

### § 24.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 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 wniesienia 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.

#### **§ 25.**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem.  
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

### **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 26.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 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 głosy „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.

#### **4.1. Walne Zgromadzenie**

##### **§ 27.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Z uwagi na dużą liczbę członków Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Podziału Walnego Zgromadzenia na części dokonuje Rada Nadzorcza stosując zasadę , iż nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

##### **§ 28.**

1. Osoba fizyczna będąca członkiem Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

##### **§ 29.**

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.



2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielczości na koszt Spółdzielni.

### **§ 30.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia ( każdej jego części ) zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie , miejscu , porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał , które będą przedmiotem obrad , a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

### **§ 31.**

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 30 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium oraz przedstawienia uchwał i żądań , o których mowa w ust. 5.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Uchwałę uważa się za podjętą , jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia , a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwały w sprawie zmian Statutu , odwołania członka Rady Nadzorczej oraz w sprawie połączenia Spółdzielni uważa się za podjęte , jeżeli głosowało za nimi w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia co najmniej 2/3 wszystkich uczestniczących członków.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Projekty uchwał, w tym uchwał , o których mowa w ust. 5 powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 32.**

1. Każdą część Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony upoważniony członek Rady.
2. Każde posiedzenie Walnego Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.

### **§ 33. ( uchylony )**

### **§ 34. ( uchylony )**

## § 35.

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-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 poszczególnym 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,
- 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 odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia ,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej ,
- 16a) uchylony
- 17) uchwalanie spraw dotyczących ogółu członków, nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów samorządowych Spółdzielni.

## § 36.

1. Z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zebrania.

2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez okres 10 lat.

### § 37.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
  - 1a. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
  - 1b. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania może wnieść powództwo w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 – tygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

6. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylającej uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 38.

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## 4. 2. Rada Nadzorcza

### § 39.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród Członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
4. Począwszy od 2009 roku kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru do ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru Rady na następną kadencję.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą pełnić swoje funkcje co najwyżej przez dwie kolejne kadencje.

### § 40.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu Walnego Zgromadzenia ,
  - 2) zrzeczenia się mandatu ,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady , który utracił mandat wchodzi do końca kadencji kandydat , który uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

#### § 41. ( uchylony )

#### § 42.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej w szczególności należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych 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) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,

12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,

13) uchylony

14) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

15) nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych,

16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,

18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,

19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,

20) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,

21) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,

22) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni oraz członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasad rozliczania Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,

24) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,

25) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,

26) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,

27) uchwalanie regulaminu porządku domowego,

28) uchwalanie regulaminu Zarządu,

29) uchylony,

30) uchwalanie regulaminu Komisji Rady,

31) uchwalanie innych regulaminów w sprawach niezatrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 43.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczących tych 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.

### § 44.

1. Posiedzenia 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. Uchylony.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

### § 45.

1. Członkowie Rady Nadzorczej za miesiąc, w których odbywane są posiedzenia Rady otrzymują miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w następującej wysokości:
  - a) Przewodniczący Rady - 100 % minimalnego wynagrodzenia,
  - b) Członkowie Prezydium Rady - 56 % minimalnego wynagrodzenia,
  - c) uchylony
  - d) pozostali Członkowie - 36 % minimalnego wynagrodzenia.



2. Wynagrodzenie ryczałtowe , o którym mowa w ust.1 nie przysługuje w razie nieobecności członka na posiedzeniu Rady lub jej organów pomocniczych, bez względu na przyczynę nieobecności. W przypadku odbywania w miesiącu kalendarzowym więcej niż jednego posiedzenia , wynagrodzenie określa się w wymiarze proporcjonalnym do obecności na posiedzeniach.
3. W razie zaistnienia okoliczności , o których mowa w § 54 ust.2 Statutu, pełniący czasowo funkcję Członka Zarządu członek Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę.

#### **§ 46.**

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.

### **4.3. Zarząd**

#### **§ 47.**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§ 48.**

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i przynajmniej jednego zastępcy.
2. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Zarządu uważa się za skuteczne, jeżeli za uchwałą głosowało co najmniej 50 procent statutowej liczby członków Rady Nadzorczej lub co najmniej 50 procent obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### **§ 49.**

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania.

2. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
3. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

## § 50.

1. Do zakresu działania Zarządu w szczególności 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) uchylony,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6) uchylony,
  - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 8) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 9) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
  - 10) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 11) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 13) udzielanie pełnomocnictw,
  - 14) sporządzanie wniosków o wykreślenie lub wykluczenie ze Spółdzielni,
  - 15) przeprowadzanie przetargów na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą,
  - 16) uchylony,
  - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 18) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 19) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

## § 51.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
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.

## § 52.

1. Oświadczenie 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.

## § 53.

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.

## § 53 „a”

W razie zatrudniania nowych pracowników, przy równorzędnej ocenie kandydatów, Zarząd Spółdzielni w pierwszej kolejności winien przyjmować do pracy osoby rekrutujące się z grona członków Spółdzielni.

## **PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

## § 54.

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.
4. 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.
5. 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.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu do chwili najbliższego Walnego Zgromadzenia, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

## § 55.

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni 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.
2. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## **4. Zebrania Konsultacyjne**

### **§ 56.**

1. Zarząd Spółdzielni zwołuje Zebrania Konsultacyjne dla poszczególnych nieruchomości najpóźniej w IV kwartale poprzedzającym rok , którego dotyczą planowane remonty.
2. W Zebraniach Konsultacyjnych uczestniczą właściciele praw do lokali.
3. Głównym celem odbywania Zebrań jest uzgodnienie przedsięwzięć wywołujących skutki finansowe , a w szczególności uzgodnienie rodzaju oraz zakresu prac remontowych dla danej nieruchomości. Konsultacji nie podlegają remonty eliminujące zagrożenie dla życia , zdrowia i mienia jej mieszkańców , a także te , których wykonanie wymagane jest przez obowiązujące przepisy prawne.

### **§ 57.**

O terminie i miejscu Zebrania Konsultacyjnego Zarząd Spółdzielni zawiadamia poprzez umieszczenie ogłoszeń w poszczególnych klatkach schodowych , na co najmniej 3 dni przed planowanym terminem Zebrania.

### **§ 58.**

Do wysokości posiadanych środków finansowych wiążące dla Zarządu są decyzje podjęte zwykłą większością głosów przy obecności na Zebraniu co najmniej 5 % uprawnionych osób.

### **§ 59.**

1. uchylony

1. W razie nie dojścia do skutku konsultacji , o których mowa w § 56 i ustępie poprzedzającym - Zarząd Spółdzielni o planowanych przedsięwzięciach informował będzie mieszkańców poprzez odpowiednie ogłoszenie na klatkach schodowych.

4.5. ( uchylony )

**§ 60 - § 64 ( uchylone )**

## **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **§ 65.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) uchylony,
- 3) uchylony,
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### **5.1. 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 używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
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 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.
3. Wypowiedzenie 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.
  - 1a. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnych współżyciu.
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 o wyborze osoby rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby mającej zostać członkiem dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu w zastępstwie osoby, której członkostwo ustało.



4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 70.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

#### § 71.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu, orzeczonej separacji 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 niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy 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.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

### § 73.

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 71 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania 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. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, 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 o wyborze osoby rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym , biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność , czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### § 74.

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

## **5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinne)**

### § 75.

1. uchylony.

2. uchylony.
3. uchylony.
4. uchylony.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## **§ 76.**

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. uchylony.
5. uchylony.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 77 ( uchylony )

§ 78 ( uchylony )

§ 79 ( uchylony )

### § 80.

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

### § 81.

W przypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków przepisy § 76 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

### § 82.

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.

### § 83.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 154, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia dokona sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 84.**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; - w takim wypadku stosuje się przepis § 76 ust. 5 i 6.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipotecznego. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 85.**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

#### **§ 86.**

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

#### **§ 87.**

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### **5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym**

#### **§ 88 ( uchylony )**

#### **§ 89.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### **§ 90.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

### **5.4. Odrębna własność lokalu**

#### **§ 91.**

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 obie 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.

## **§ 92.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 91 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna i 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.

## **§ 93.**

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 § 91 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## **§ 94.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej 3 miesiące 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.

#### **§ 95.**

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

#### **§ 96.**

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 więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy o której mowa w ust. 1.

#### **§ 97.**

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, zapisobiorcy i licytanta.

#### **§ 98.**

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 37 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### **§ 99.**

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.

## **§ 100.**

Przepisy § 91 – 99 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **5.5. Najem lokalu**

## **§ 101.**

1. Spółdzielnia może część lokali mieszkalnych oddawać w użytkowanie na zasadzie najmu.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić w szczególności w związku z :
  - 1) koniecznością przekwaterowania osób do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu lokalu albo remontu lub modernizacji budynku;
  - 2) koniecznością uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu przez osoby, których sytuacja materialna uniemożliwia wniesienie wkładu na spółdzielcze prawo do lokalu albo na odrębną własność;
  - 3) koniecznością zasiedlenia lokalu, na który nie znajduje się oferentów w celu ich nabycia na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu;
  - 4) zasiedleniem budynku, w którym lokale mogą być przeznaczone tylko pod wynajem.
3. Za wyjątkiem przypadku określonego w ust. 2 pkt 1 zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w dniu jego opróżnienia.
4. Osoba prawna może być najemcą lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na czasowy pobyt ludzi wskazanych przez najemcę, jeżeli wynajęcie tego lokalu nie będzie sprzeczne z regulaminem porządku domowego i współżycia mieszkańców.
5. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, wysokość opłat za ich użytkowanie i kaucji oraz przypadki jej zmniejszenia lub zwolnienia określa Rada Nadzorcza.

## **§ 102.**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym określa umowa najmu. Zawarcie umowy najmu wymaga formy pisemnej.
3. Zasady doboru najemców, przeprowadzania przetargów oraz ogólne warunki wynajmowania lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych określa Rada Nadzorcza.

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

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

#### **§ 103.**

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni dokonuje naboru osób zainteresowanych uzyskaniem lokalu w nowobudowanych budynkach.  
O możliwości uzyskania lokalu Spółdzielnia powiadamia zainteresowanych w sposób zwyczajowo przyjęty (np. zawiadomienia, ogłoszenia w prasie, internecie, itp. ).
2. W ramach dokonywanego naboru, w pierwszej kolejności rozpatrywane są oferty członków oczekujących, z którymi zostały zawarte umowy określające kolejność przydziału mieszkania spółdzielczego.
3. Z członkami Spółdzielni oraz z innymi osobami, których oferty zostały przyjęte, Spółdzielnia zawiera umowy o budowę lokalu na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu.
4. O kolejności realizacji umów o budowę lokali decyduje data złożenia oferty i zgromadzenia w ustalonej wysokości środków finansowych przeznaczonych na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

5. Zasady zawierania umów o budowę lokali i dysponowania ekspektatywą spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności lokali regulują postanowienia rozdziału 5 Statutu określającego tytuły prawne do lokali.

#### **§ 104.**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym (lokal „z odzysku”) może być zadysponowany na warunkach odrębnej własności lokalu.
2. O możliwości uzyskania prawa do lokalu na warunkach odrębnej własności lokalu Spółdzielnia powiadamia zainteresowanych w sposób zwyczajowo przyjęty ( np. ogłoszenie w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni , lokalnej telewizji itp.).
3. Przetarg na lokale, o których mowa w niniejszym paragrafie zostaje ogłoszony w pierwszej kolejności w grupie własnych członków oczekujących.  
W przypadku braku oferentów w grupie członków oczekujących o oferowany lokal mogą ubiegać się inne osoby.
4. Pierwszeństwo uzyskania prawa do oferowanego lokalu w ramach przeprowadzonego przetargu w sposób określony w ust. 3 uzyskuje osoba, która zaoferuje wkład budowlany w najwyższej wysokości.
5. Szczegółowe zasady dysponowania lokalami mieszkalnymi „z odzysku” określa Rada Nadzorcza.

#### **§ 105.**

1. W przypadku wyczerpania możliwości zadysponowania lokalem mieszkalnym na warunkach określonych w § 104, zasiedlenie mieszkania może odbyć się na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo na zasadzie najmu.
2. Do naboru osób zainteresowanych uzyskaniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio postanowienia § 103 ust. 2-4. Wynajęcie lokali mieszkalnych odbywa się w trybie określonym w § 101 Statutu.

## **6. Zamiana lokali**

### **§ 106.**

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami lokali mieszkalnych w domach jednorodzinnych i wielomieszkaniowych, a także właścicielami odrębnych własności lokali.
2. Zamiana mieszkań między członkami różnych Spółdzielni odbywa się za zgodą lub w porozumieniu zainteresowanych Spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę i zawarcia umowy najmu z dotychczasowym członkiem Spółdzielni.

### **§ 107.**

1. Realizacja zamiany w ramach Spółdzielni (zamiana wewnątrzspółdzielcza) może nastąpić poprzez ustanowienie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Zamiana wewnątrzspółdzielcza jest skuteczna z chwilą ustanowienia prawa na nowo uzyskany lokal. Z tym momentem następuje wygaśnięcie prawa do uprzednio zajmowanego lokalu.
3. Uzyskanie lokalu mieszkalnego w ramach zamiany wewnątrzspółdzielczej może nastąpić na warunkach określonych w §§ 103-104 Statutu.
4. Rozliczenie wkładu mieszkaniowego, kaucji lub środków finansowych równoważnych wartość lokalu uprzednio zajmowanego następuje w trybie przewidzianym do rozliczeń lokali „z odzysku”.

### **§ 108.**

1. Poza realizacją zamiany wewnątrzspółdzielczej na wniosek zainteresowanych osób mogą być dokonywane zamiany mieszkań pomiędzy członkiem Spółdzielni a osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu poza Spółdzielnią (zamiana wzajemna).

2. Zamiany wzajemne mieszkań mogą również polegać na wymianie jednego mieszkania na dwa lub więcej mieszkań, przy czym ustanowienie prawa do lokali zamiennych następuje na rzecz wspólnie zamieszkałej i wskazanej przez członka osoby bliskiej lub na rzecz byłego współmałżonka.
3. Zamiana wzajemna mieszkań jest skuteczna z chwilą ustanowienia prawa do lokalu na rzecz osoby, która w wyniku zamiany uzyskuje mieszkanie w Spółdzielni.

### **§ 109.**

1. Dokonanie zamiany wewnątrzspółdzielczej i zamiany wzajemnej dokonuje się w trybie i w formie przewidzianej dla ustanowienia danego prawa do lokalu albo przeniesienia własności.
2. Przy dokonywaniu zamiany wzajemnej Spółdzielnia nie dokonuje oceny stanu technicznego wyposażenia i urządzeń znajdujących się w zamienianych lokalach.

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

### **7.1. Zasady ogólne**

#### **§ 110.**

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 w części przypadającej na ich lokal przez wniesienie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

#### **§ 111.**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 110 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi ( np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich ),
  - 4) określenie metody rozgraniczania 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 i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych ( atrakcyjność ).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

## **§ 112.**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 110, stanowi podstawę do określenia 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.

## **§ 113.**

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

## **§ 114.**

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

## **7.2. Wkłady mieszkaniowe**

### **§ 115.**

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.

### **§ 116.**

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 122 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### **§ 117.**

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.

## **7.3. Wkłady budowlane**

### **§ 118.**

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na

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

§ 119 ( uchylony )

§ 120 ( uchylony )

§ 121.

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

#### **7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

§ 122.

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty , jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu , o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty , jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.



### **§ 123.**

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

### **§ 124.**

Z kwot należnych z tytułu wkładów, kaucji lub uzyskanej kwoty ze sprzedaży lokalu, Spółdzielnia dokonuje potrąceń należności związanych z użytkowaniem zwalnianego lokalu, a w szczególności z tytułu:

- 1) niezapłaconych rat kredytu wraz z odsetkami,
- 2) zaległych opłat za użytkowanie lokalu wraz z odsetkami,
- 3) kosztu przeprowadzonego przez Spółdzielnię remontu lokalu w związku z nadmiernym jego zniszczeniem,
- 4) kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego,
- 5) obciążeń hipotecznych,
- 6) innych należności przysługujących Spółdzielni na dzień opróżnienia lokalu,
- 7) kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu.

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

### **§ 125.**

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

### **§ 126.**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu. 49

**§ 127** (uchylony )

**§ 128** (uchylony)

**§ 129.**

Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące 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.

**§ 130.**

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

**§ 131.**

1. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi osoba, na którą jest przenoszona własność lokalu.

8.1. ( Uchylony )

**§ 132** ( uchylony )

**§ 133** ( uchylony )

**§ 134.**

Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którzy dokonują lub dokonali spłaty kredytu mieszkaniowego na warunkach określonych w ustawie z 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie kredytów

mieszkańcowych... (Dz. U. Nr 5 z 1996 r. poz. 32; z późniejszymi zmianami) mogą dokonać przekształcenia prawa do mieszkania w trybie przewidzianym w tejże ustawie.

### § 135 ( uchylony )

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

### § 136.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 67, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w § 154 Statutu,
  - 3) 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,
  - 4) innych należności przysługujących Spółdzielni na dzień wyodrębnienia własności lokalu.

### § 137.

Wpłaty, o których mowa w § 136 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### § 138 - ( Uchylony )

### § 139.

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 136 ust. 1 pkt. 3 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do Budżetu Państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal , a w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

## § 140.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 136, jeżeli brak jest osób uprawnionych ; małżonka , dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 122 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## § 141 ( uchylony )

### **8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi do przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

## § 142.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu :
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w § 154 Statutu,
  - 2) innych należności przysługujących Spółdzielni na dzień wyodrębnienia lokalu,
2. Koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności odrębnej lokalu pokrywa zainteresowany członek Spółdzielni.

## § 143.

Po śmierci wnioskodawcy , który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się , iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem.

## § 144.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi 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 tej wierzytelności z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

## § 145.

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 zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami).

## § 146 ( uchylony )

# 9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

## 9.1. Zasady ogólne

### § 147.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego, z zachowaniem korzyści członków Spółdzielni.

### § 148.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć

oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 149.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców oraz użytkowników lokali bez tytułu prawnego.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości;
  - 3) Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady prowadzenia rachunkowości określają przyjęte zasady rachunkowości oraz zakładowy plan kont, zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
3. W razie wydzielenia się ze Spółdzielni nieruchomości lub jej części, na pokrycie nadwyżki wydatków nad wpływami funduszu remontowego lub jej części (ujemne saldo), Spółdzielnia tworzy dodatkowy odpis na fundusz remontowy w ciężar kosztów tej nieruchomości, umożliwiającą Spółdzielni pokrycie przedmiotowego niedoboru.
4. Dodatkowy odpis na fundusz remontowy w ciężar kosztów tej nieruchomości Spółdzielnia tworzy także, gdy w danej nieruchomości zachodzi konieczność wykonania prac remontowych eliminujących zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców, a na koncie funduszu remontowego nieruchomości nie ma zgromadzonych środków finansowych oraz koszty tych prac przewyższają bieżące wpływy na fundusz remontowy nieruchomości.

5. Rozliczenie niedoboru ( spłata ujemnego salda ) funduszu remontowego winno nastąpić w okresie nie dłuższym niż 5 lat.

### **§ 150.**

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Fundusze specjalne tworzone na podstawie odrębnych przepisów stanowią :
  - 1) fundusz remontowy ,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia tworzy inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 151.**

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

### **§ 152.**

1. uchylony
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego.
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.
4. Różnica między kosztami a przychodami wynikająca z rozliczenia mediów, których dostawa jest opomiarowana , podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikiem lokalu , na zasadach określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

5. Zysk Spółdzielni , po zmniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych , stanowi nadwyżkę bilansową.
6. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia - Zebrania Przedstawicieli Członków.
7. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na :
  - 1/ pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości - w zakresie w jakim została przez te nieruchomości wygenerowana ( pożytki z nieruchomości ).
  - 2/ w pozostałej kwocie ( pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni ) na :
    - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków , proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali ;
    - b) prowadzenie działalności społecznej , oświatowej i kulturalnej w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Pod pojęciem działalności społecznej , oświatowej i kulturalnej należy rozumieć także utrzymanie placów zabawowych i służących kulturze fizycznej.

## **9.2. Inwestycje mieszkaniowe**

### **§ 153.**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po opracowaniu założeń organizacyjno – finansowych i uchwaleniu przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego inwestycji mieszkaniowych oraz regulaminu rozliczania kosztów budowy.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,



- 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

### **9.3. Zarządzanie nieruchomościami**

#### **§ 154.**

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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Jeżeli Spółdzielnia prowadzi działalność, o której mowa w § 5 pkt 4 Statutu – członkowie wnoszą opłaty na pokrycie kosztów tej działalności.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Jeżeli Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną - wnoszą opłaty na pokrycie kosztów tej działalności.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, sprzątnięcia pomieszczeń wspólnego użytku, dostawy gazu zbiorczego oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Członkowie posiadający lokatorskie prawa do lokali uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich lokali wraz z odsetkami na warunkach ustalonych odrębnymi przepisami.

6. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Jeżeli Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną, osoby te mogą korzystać z takiej działalności odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
- 6a. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane pokrywać koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
7. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni opłacają czynsz w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i remontów przypadające na ich lokal. Do najmu tych lokali mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. nr 31 poz. 266).
8. Najemcy lokali użytkowych w budynkach Spółdzielni opłacają czynsz zgodnie zawartą umową najmu. Czynsz ten nie jest związany z rzeczywistymi kosztami utrzymania lokalu ponoszonymi przez Spółdzielnię. Jest on wypadkową podaży i popytu na lokalnym rynku lokali użytkowych. Ustanawiany jest w drodze przetargu przeprowadzanego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
9. Użytkownicy lokali mieszkalnych nie posiadający tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wnoszą odszkodowanie za bezumowne użytkowanie lokalu. Wysokość tego odszkodowania odpowiada wysokości czynszu wnoszonego przez najemców lokali. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa ponoszonych kosztów, Spółdzielnia może żądać od użytkownika odszkodowania uzupełniającego.
- Osoby uprawnione do lokalu zamiennego lub socjalnego na podstawie orzeczenia Sądu, opłacają odszkodowanie zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. nr 31 poz. 266).

10. Użytkownicy lokali użytkowych zajmujący lokal bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie w wysokości określonej w zawartej wcześniej umowie.

## § 155.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 154 ust. 1-4 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu gospodarczo – finansowego zarządzania nieruchomościami ,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej ,
  - 4) regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych ,
  - 5) regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu gospodarczo – finansowego zarządzania nieruchomościami oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów ),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów np.: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych (zameldowanych) w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, lokal,
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności :
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej ( sezon grzewczy ),
  - 4) ewentualne stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,

- 5) ewentualne stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczania z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.
5. Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego nieruchomości powinien określać :
- 1) jednostkę rozliczeniową kosztów remontów,
  - 2) podział płatników ( użytkowników lokali) wnoszących opłatę na cele remontowe,
  - 3) wysokość opłat wnoszonych na ten fundusz przez poszczególnych użytkowników lokali,
  - 4) zasady tworzenia środków tego funduszu,
  - 5) warunki spłacania ewentualnych kredytów ( pożyczek ) zaciągniętych na remonty,
  - 6) zakres robót remontowych finansowanych w ramach funduszu remontowego,
  - 7) uchylony.

#### **§ 156.**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości , a przychodami z opłat , o których mowa w § 154 Statutu , zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i c.c.w. (nadpłata bądź niedobór ) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią i poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego ( grzewczego ).
3. Różnica między kosztami dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków , a przychodami z tego tytułu podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią i poszczególnymi użytkownikami lokali , po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### **§ 157.**

1. Obowiązek wnoszenia opłat, o których mowa w § 154 powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika, z dniem sporządzenia aktu notarialnego albo z dniem wskazanym w akcie notarialnym.

2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry, najpóźniej do ostatniego roboczego dnia miesiąca. Za datę wniesienia opłaty w wymaganym terminie uważa się datę wpłynięcia środków finansowych na konto Spółdzielni.
- 3.1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 3.2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
6. W przypadku występowania zaległości w opłatach dokonywane wpłaty zaliczane są w pierwszej kolejności na najstarsze zadłużenie.
7. Za opłaty, o których mowa w § 154 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba i nie ma możliwości ustalenia osób zamieszkałych, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

## § 158.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

3. Prawo do korzystania z pożytków z nieruchomości wspólnej posiada każdy właściciel lokalu w danej nieruchomości bez względu na to, czy jest członkiem Spółdzielni, czy też nie jest - w takiej części, jaka ma udział we współwłasności tej nieruchomości.
4. Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni przysługuje tylko członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz członkowi będącemu właścicielem lokalu.

## § 159.

1. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów instalacji wewnątrz lokali i części instalacji związanej wyłącznie z lokalami, finansowanych z funduszu remontowego nieruchomości obejmują:

1/ naprawę lub wymianę instalacji gazowych bez urządzeń odbiorczych;

2/ naprawę lub wymianę instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami standardowymi;

3/ naprawę lub wymianę pionów wodociągowych i kanalizacyjnych - bez wewnętrznej instalacji, podejść i armatury sanitarnej;

4/ wymianę linii zasilających mieszkanie pomiędzy rozgałęzonymi puszkami piętrowymi na WLZ ( Wewnętrzne Linie Zasilające ) w klatkach schodowych, a zabezpieczeniami przedlicznikowymi.

2. Do obowiązków Spółdzielni należy dokonywanie remontów w częściach wspólnych nieruchomości budynkowych oraz infrastruktury na nieruchomościach gruntowych finansowanych z funduszu remontowego nieruchomości.

### **§ 160.**

1. Naprawy i wymiany elementów budowlanych oraz instalacji wewnątrz lokali i części instalacji związanych wyłącznie z lokalami nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają właścicieli praw zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkowników w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokali oraz instalacji znajdujących się poza lokalami ale w całości z nimi związanych, uznaje się :

- 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawę lub wymianę okien i drzwi ,
- 3) naprawę lub wymianę urządzeń techniczno - sanitarnych ,
- 4) naprawę przewodów odpływowych , urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych , w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian , sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien oraz instalacji sanitarnych i grzewczych , 7) naprawę i wymianę instalacji wodociągowych wraz z osprzętem ,
- 8) konserwację , naprawę i wymianę instalacji elektrycznych wraz z osprzętem w obrębie lokali i poza nimi , począwszy od puszek piętrowych umieszczonych na WLZ klatek schodowych z zastrzeżeniem § 159 ust. 1 pkt 4.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokali i poza nimi powstałych z winy użytkowników lokali obciąża właścicieli praw lokali.

3. Zakres obowiązków wymienionych w ust. 1 pkt 1 do 8 może być wykonany przez Spółdzielnię na koszt właścicieli praw do lokali.

## **§ 161.**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji udokumentowane nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali (wymiana okien i podłóg).
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 instalacji sanitarnych i elektrycznych.
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.
4. Uchylony.

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

### **§ 162.**

Uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków ( Walne Zgromadzenie ) Statut wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Z tym też dniem traci moc dotychczasowy Statut.

### **§ 163.**

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym obecnego Statutu.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym obecnego Statutu.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po otrzymaniu postanowienia Sądu o rejestracji Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.



## § 163 „a”

1. Statut ma zastosowanie do członków Spółdzielni. W sprawach uregulowanych w Statucie ma on zastosowanie także do właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali spółdzielczych oraz osób użytkujących lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego.
2. W stosunku do osób nie będących członkami Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 szczegółowy zakres ich praw i obowiązków regulują dwustronne umowy cywilno – prawne lub powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

## § 164.

1. Z chwilą zakończenia likwidacji Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania przekształca się w stosunek najmu, chyba że nabywcą spółdzielni będzie inna spółdzielnia. Zgromadzony wkład mieszkaniowy staje się kaucją.
  2. Z chwilą zakończenia likwidacji Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności do lokalu, chyba że nabywcą spółdzielni jest inna spółdzielnia.
  3. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji część majątku Spółdzielni przeznaczona jest na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
- 
-

## **SPIS TREŚCI:**

*Strona:*

<b>1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni</b>	<b>1</b>
<b>2. Członkowie, ich prawa i obowiązki</b>	<b>3</b>
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	3
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków	4
2.3. Wpisowe i udział	5
2.4. Prawa Członków	6
2.5. Obowiązki Członków	9
2.6. Ustanie członkostwa	10
<b>3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b>	<b>14</b>
<b>4. Organy Spółdzielni</b>	<b>15</b>
4.1. Walne Zgromadzenie	16
4.2. Rada Nadzorcza	21
4.3. Zarząd	25
PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	27
4.4. Zebrania Konsultacyjne	29
4.5. Rada Osiedla	29
<b>5. Tytuły prawne do lokali</b>	<b>30</b>
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	30
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)	34
5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	38
5.4. Odrębna własność lokalu	38
5.5. Najem lokalu	41
<b>6. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków</b>	<b>42</b>
6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	42
6.2. Zamiana lokali	44
<b>7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu</b>	<b>45</b>
7.1. Zasady ogólne	45
7.2. Wkłady mieszkaniowe	47
7.3. Wkłady budowlane	47
7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	48
<b>8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali</b>	<b>49</b>
8.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	50

8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	51
8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	52
<b>9. Gospodarka Spółdzielni</b>	<b>53</b>
9.1. Zasady ogólne	53
9.2. Inwestycje mieszkaniowe	56
9.3. Zarządzanie nieruchomościami	57
<b>10. Przepisy przejściowe i końcowe</b>	<b>64</b>