



**SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
**„C Z Y N”**

**76-200 SŁUPSK, ul. S. Leszczyńskiego 7**

tel. 59 307 02 90 e-mail: sekretariat@czyn.slupsk.pl www.czyn.slupsk.pl

Konto PKO BP S.A./Centrum w Słupsku Nr 28 1020 4649 0000 7602 0002 8647 NIP 839-000-80-76

\*\*\*\*\*

**S T A T U T**

**SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„CZYN”**

(Stan prawny na dzień 16.06.2025 r.)

---

*Statut **tekst jednolity** uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w dniu 19 maja 2018 r. – Uchwała nr 3/2018 uwzględniający dokonany wpis zmiany statutowej przez Krajowy Rejestr Sądowy uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków obradujące w dniu 15.06.2019 r.- Uchwała nr 16/2019, uwzględniający wpis zmiany statutowej uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków obradujące w dniu 31.05.2022 r. – Uchwała nr 2/2022 oraz uwzględniający wpis zmiany statutowej uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 27.05.2025 r. – Uchwała nr 3/2025.*

# 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

## § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: *Słupska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czyn”*, zwana dalej „**Spółdzielnią**”. Spółdzielnia może używać skrótu: SSM „Czyn”.
2. Siedziba Spółdzielni znajduje się w Słupsku.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1. Statutu,
2. ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo spółdzielcze” (Dz. U. 2017.1560 t.j. z późn. zm.),
3. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013.1222 t.j. z późn. zm.) zwaną dalej (**uosm**)
4. innych ustaw.

## § 3.

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

## § 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z
- 2) Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie – PKD 68.32.B.
- 3) Pozostała działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie, gdzie indziej niesklasyfikowana – PKD 68.32.C
- 4) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.11.Z
- 5) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych – PKD 68.12.A
- 6) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych – PKD 68.12.B
- 7) Realizacja pozostałych projektów budowlanych - PKD 68.12.C
- 8) Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – PKD 35.30.Z
- 9) Działalność centrów kultury, domów i ośrodków kultury, klubów i świetlic – PKD 90.31.A
- 10) Wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł nieodnawialnych – PKD 35.11.Z
- 11) Energetyka wiatrowa – PKD 35.12.A,
- 12) Energetyka słoneczna – 35.12.B,

2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach realizacji przedmiotu 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) ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- c) wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- d) 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,
  - 4) zarządza nieruchomościami stanowiącymi mienie współwłaścicieli nieruchomości,
  - 5) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków na podstawie umowy zawartej z (współwłaścicielem) właścicielem tej nieruchomości.
  - 6) może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 Statutu.
3. Nieruchomością w rozumieniu Statutu jest nieruchomość określona w art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2024.558 t.j. z dnia 12 kwietnia 2024 roku).
4. Spółdzielnia może przystępować i tworzyć obywatelskie społeczności energetyczne oraz wykonywać działalność tego rodzaju zgodnie z postanowieniami art. 11zi, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2024.266 t.j. z dnia 28 lutego 2024 roku z późn. zm.).

## § 5.

1. 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 współżycia wśród mieszkańców,
  - 4) może prowadzić działalność kulturalno - oświatową oraz rekreacyjno – sportową,
  - 5) może prowadzić działalność produkcyjną i usługową.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określania kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust.2 niniejszego paragrafu oraz w § 4 ust.2 pkt 1 Statutu, jest Walne Zgromadzenie.

## § 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2016.2147 z późniejszymi zmianami ).

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

### **2.1. Członkostwo w Spółdzielni**

#### § 7.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Postanowienia ust.1 i 3 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17(19) uosm lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27(1) uosm.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 8.**

Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

#### **§ 9.**

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków. Członkowie Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądania rejestru.

## **2.2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków**

#### **§ 10.**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, o której mowa w § 8 Statutu 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, Pesel, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji jeżeli jest inny od adresu zamieszkania, adres lokalu, z którego wynika członkostwo, dane kontaktowe email, telefon, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, numer NIP oraz zobowiązanie do zgłaszania wszelkich zmian danych zawartych w deklaracji.
2. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. 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.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8.
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta niezwłocznie nie później niż w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcie 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.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
9. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art.48 ust.1 uosm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

### **2.3. Powstanie członkostwa.**

#### **§ 11.**

##### **1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:**

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

### **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,
- 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 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 protokołów lustracji,
- 12) 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.
- 13) prawo do przeglądania protokołów i zapoznawania się z uchwałami Rady Nadzorczej, z wyłączeniem spraw indywidualnych innych członków,
  - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie Spółdzielni,
  - 17) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie,
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
    - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
  - 19) 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.
  - 20) prawo wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu, do którego posiada spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 21) korzystanie z innych praw określonych w odrębnych przepisach.
2. 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.
  3. Członkowi Spółdzielni nie posiadającemu zdolności do czynności prawnych lub posiadającemu ograniczoną zdolność do czynności prawnych przysługuje tylko czynne prawo wyborcze.
  4. Uprawnienie przewidziane w ust. 1 pkt 7 i 13 nie obejmuje treści protokołu obrad, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
  5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów Spółdzielni, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalanych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie. Kalkulację kosztów zatwierdza Zarząd.

## 2.5. Obowiązki Członków

### § 13.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) uiszczać terminowo opłaty związane z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków lub deklaracji członkowskiej,
- 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 5) pokryć szkody powstałe z jego winy lub winy jego rodziny i innych osób wspólnie zamieszkałych,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),

- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia i wykonania niezbędnych prac remontowych,
- 11) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) zawiadomić o zmianie adresu zamieszkania ( do korespondencji )
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i innych przepisach.

## **2.6. Ustanie członkostwa**

### **§ 14.**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 i art.26 uosm. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członek, któremu przysługuje odrębna własność lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

### **§ 15.**

1. Skreślenie z rejestru członków:
  - 1) Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
  - 2) Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
2. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1.

## **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

### **§ 16.**

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 17.**

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać

uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 18.**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 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 się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

#### **§ 19.**

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

#### **§ 20.**

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
3. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 21.**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 22.

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. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu, a w przypadku jego podziału poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
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

#### § 23.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Z uwagi na liczbę członków powyżej 500 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.

#### § 24.

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
2. Pracownik Spółdzielni mieszkaniowej nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
3. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
5. Członek może uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i brać udział w głosowaniu tylko jednej części Walnego Zgromadzenia. Dotyczy to także członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika i mogą głosować na jednej jego części.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

#### § 25.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
- 2) 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 pierwsza część mogła się 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.

#### **§ 26.**

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.

#### **§ 27.**

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 26 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 zwykła większość.
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. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. 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.

#### **§ 28.**

1. Każdą część Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Każde posiedzenie Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, Sekretarz i Asesor.
3. Z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
4. Prezydium poszczególnych części tworzą Kolegium.
5. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium sumuje wyniki głosowania w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia i następnie ustala, które uchwały zostały przyjęte, a które uchwały nie zostały przyjęte.
6. Protokół z obrad Kolegium, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

7. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### § 29.

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 Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia ,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej ,
- 17) uchwalanie spraw dotyczących ogółu członków, nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów samorządowych Spółdzielni.

### § 30.

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

### § 31.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 – tygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylającego uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **§ 32.**

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

## **4. 2. Rada Nadzorcza**

### **§ 33.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród Członków Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. Wybór Członków Rady Nadzorczej dokonywany jest na Walnym Zgromadzeniu zwoływanym przez Zarząd wyłącznie celem przeprowadzenia wyborów w roku kalendarzowym, w którym upływa kadencja Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
5. 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.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

### **§ 34.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który go wybrał,
  - 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.

### **§ 35.**

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) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 11) 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,
  - 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 13) nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych,
  - 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 15) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
  - 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, zasad postępowania w przypadku powstania członkostwa, ustania i utraty członkostwa oraz ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 20) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni oraz członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasad rozliczania Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - 22) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,
  - 23) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 24) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 25) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 26) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 27) uchwalanie regulaminu Komisji Rady,
  - 28) uchwalanie innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych 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.

### **§ 36.**

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.

#### **§ 37.**

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. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu i przedstawiciele Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby w tym m. innymi eksperci, członkowie Spółdzielni w sprawach ich dotyczących, pracownicy Spółdzielni.

#### **§ 38.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej za miesiące, 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, 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 § 48 ust.2 Statutu, pełniący czasowo funkcję Członka Zarządu członek Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę.

#### **§ 39.**

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**

#### **§ 40.**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§ 41.**

1. Zarząd składa się z trzech osób, 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.
- 2a. Pierwszeństwo w wyborze na Członka Zarządu przysługuje osobom będącym członkiem i mieszkańcem Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn”.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### § 42.

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

#### § 43.

1. Do zakresu działania Zarządu w szczególności należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) sporządzanie do sądu pozwu o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i innych wniosków, których rozpatrywanie należy do właściwości sądu,
  - 13) przeprowadzanie przetargów na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą,
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
  - 17) analiza i przyjęcie do realizacji zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, i złożenie w tym zakresie informacji Radzie Nadzorczej,
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 44.

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.

#### § 45.

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.

#### **§ 46.**

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.

#### **§ 47.**

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**

#### **§ 48.**

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.

#### **§ 49.**

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.

## 4.4. Zebrania Konsultacyjne

### § 50.

1. Zebrania Konsultacyjne są najwyższym przedstawicielem nieruchomości.
2. Zarząd Spółdzielni zwołuje Zebrania Konsultacyjne dla poszczególnych nieruchomości najpóźniej w IV kwartale poprzedzającym rok, którego dotyczą planowane remonty.
3. W Zebraniach Konsultacyjnych uczestniczą właściciele praw do lokali. Właściciele praw do lokali mogą brać udział w Zebraniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Zebrania Konsultacyjnego.
4. 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.
5. Zarząd przedstawia:
  - a) Informację o stanie funduszu remontowego nieruchomości z wyszczególnieniem rzeczowych wydatków z funduszu w roku poprzednim zgodnie z art. 4 ust.4(1) pkt.1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  - b) Proponowany zakres rzeczowy remontów i szacunkowy ich koszt.

### § 51.

O terminie i miejscu Zebrania Konsultacyjnego Zarząd Spółdzielni zawiadamia poprzez umieszczenie ogłoszeń w poszczególnych klatkach schodowych na co najmniej 7 dni przed planowanym terminem Zebrania.

### § 52.

Do wysokości posiadanych środków finansowych wiążące dla Zarządu są decyzje podjęte zwykłą większością głosów przy obecności na Zebraniu co najmniej 5 % uprawnionych osób. W przypadku zaistnienia sytuacji wymagającej podjęcia uchwał, o której mowa w art. 22 ust.2 ustawy o własności lokali, przepis ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio.

### § 53.

W razie nie dojścia do skutku konsultacji, o których mowa w § 50 Zarząd Spółdzielni o planowanych przedsięwzięciach informował będzie mieszkańców poprzez odpowiednie ogłoszenie na klatkach schodowych, przy uwzględnieniu postanowień § 52 Statutu.

## 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

### § 54.

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) 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,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 55.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą 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.
11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

### § 56.

1. Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie; 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,
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie

w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

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

### § 57.

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 § 56 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.
4. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 56, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, przysługują roszczenia o zawarcie zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 123 Statutu.
6. Osoba, o której mowa w ust.4 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 56.

### § 58.

1. 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.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 123 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 123 Statutu nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze

lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, niniejszego paragrafu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
10. Roszczenie, o którym mowa w ust.9, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został stanowiący tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu Prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

### **§ 59.**

Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 60.**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Postanowienia ust.1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
4. Umowy, o których mowa w ust.3, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.4, które miały wspólnie z osobą o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie

z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

6. Do zachowanie roszczeń, o których mowa w ust. 3 i 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.4 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 123 Statutu.

#### **§ 61.**

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

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

#### **§ 62.**

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

#### **§ 63.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od dnia nabycia prawa do lokalu.

#### **§ 64.**

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

### **§ 65.**

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.

### **§ 66.**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 123, 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 może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **§ 67.**

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.
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.

### **§ 68.**

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

### **§ 69.**

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.

### **§ 70.**

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**

#### **§ 71.**

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 dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust.1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### **§ 72.**

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**

#### **§ 73.**

1. Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej 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,
  - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w ust.1 i w umowie, o której mowa w ust.1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### **§ 74.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 73 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 75.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 73 ust.1. Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 73 ust.1. pkt 1 do 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 76.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 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 osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 77.**

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

#### **§ 78.**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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.

#### **§ 79.**

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.

#### **§ 80.**

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 § 31 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### **§ 81.**

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.

### § 82.

Przepisy § 73 – 81 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### § 83.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.4, następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
7. W przypadku, o którym mowa w ust.3, stosuje się przepisy art.24(1) ust.3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust.1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust.6:
  - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali,
  - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Przez pojęcie ‘‘ Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza ‘‘ rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust.7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
  - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
  - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

## 5.5. Najem lokalu

### § 84.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
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 zasadami współżycia mieszkańców.
5. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
6. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, wysokość opłat za ich użytkowanie i kaucji oraz przypadki jej zmniejszenia lub zwolnienia określa Rada Nadzorcza.

### § 85.

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.

### § 86.

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 w trybie przetargu tytułu prawnego 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.).

### § 87.

W przypadku wyczerpania możliwości zadysponowania lokalem mieszkalnym na warunkach określonych w § 86, zasiedlenie mieszkania może odbyć się na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo na zasadzie najmu.

### § 88.

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.

## **6. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### **6.1. Zasady ogólne**

#### **§ 89.**

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy w części przypadającej na ich lokal przez wniesienie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

#### **§ 90.**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 89 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 nie później niż:
    - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
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.

#### **§ 91.**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 89, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### **§ 92.**

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 93.**

Jeśli wskutek 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.

## **6.2. Wkłady mieszkaniowe**

#### **§ 94.**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### **§ 95.**

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 99 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### **§ 96.**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą 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.

## **6.3. Wkłady budowlane**

#### **§ 97.**

Osoba ubiegająca 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.

#### **§ 98.**

Osoba 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.

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

### **§ 99.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego 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 przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 58 ust. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

### **§ 100.**

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.

### **§ 101.**

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 ustawowymi za opóźnienie,
- 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.

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

### **§ 102.**

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

### **§ 103.**

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

### **§ 104.**

Członek wnoszący 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.

### **§ 105.**

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 102 i § 103 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### **§ 106.**

1. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący o 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.

### **§ 107.**

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

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

#### **§ 108.**

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 § 56, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w § 123 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.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

#### **§ 109.**

Wpłaty, o których mowa w § 108 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.

#### **§ 110.**

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 108 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.

#### **§ 111.**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 108 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. W tym przypadku nie stosuje się § 99 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.

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

#### **§ 112.**

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 § 123 Statutu,
  - 2) innych należności przysługujących Spółdzielni na dzień wyodrębnienia lokalu,
2. Koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności odrębnej lokalu pokrywa zainteresowany.

#### **§ 113.**

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.

#### **§ 114.**

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.

#### **§ 115.**

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 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).

## **8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **8.1. Zasady ogólne**

#### **§ 116.**

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

#### **§ 117.**

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.

#### **§ 118.**

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 i rozliczenie 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 o raz 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, umożliwiając 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.

## § 119.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) fundusze specjalne,
  - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
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 z wyłączeniem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który zatwierdza Zarząd.

## § 120.

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

## § 121.

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.
3. 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.
4. Zysk Spółdzielni, po zmniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
5. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
6. 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;
    - c) zasilenie funduszu zasobowego.

## 8.2. Inwestycje mieszkaniowe

### § 122.

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.

### **8.3. Zarządzanie nieruchomościami**

#### **§ 123.**

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, sprzątania 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.
7. Osoby, 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.
8. 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 (Dz.U. 2016.1610 t.j. z późn. zm.)
9. 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.
10. 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.

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

#### **§ 124.**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 123 ust. 1-4 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu gospodarczo – finansowego zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej ,
  - 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 m2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych (zameldowanych) lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, lokal,
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokal 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 cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej ( 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,
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

### § 125.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 123 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.

### § 126.

1. Obowiązek wnoszenia opłat, o których mowa w § 123 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 osoby, o których mowa w § 123 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, 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 za opóźnienie.
6. W przypadku występowania zaległości w opłatach dokonywane wpłaty zaliczane są w pierwszej kolejności na najstarsze zadłużenie.
7. Za opłaty, o których mowa w § 123 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.

### § 127.

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 przeznaczają 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.

#### **§ 128.**

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.

#### **§ 129.**

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 § 128 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.

#### **§ 130.**

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.

## **9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 131.**

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Z tym też dniem traci moc dotychczasowy Statut w zakresie dokonanych zmian.

### **§ 132.**

1. Statut ma zastosowanie do członków Spółdzielni. W sprawach uregulowanych w Statucie ma on zastosowanie także do właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, 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.

### **§ 133.**

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.

### **§ 134.**

W sprawach nieuregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy ustaw:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze ( Dz. U. 2017.1560, z póź. zm.)
  - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. 2013.1222 z późn. zm. )
  - 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( Dz.U.2018.716 t.j. )
-

<b>1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni</b>	<b>1</b>
<b>2. Członkowie, ich prawa i obowiązki</b>	<b>2</b>
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	2
2.2. Tryb i zasady powstawania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków	3
2.3. Powstanie członkostwa	3
2.4. Prawa Członków	4
2.5. Obowiązki Członków	6
2.6. Ustanie członkostwa	6
<b>3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b>	<b>6</b>
<b>4. Organy Spółdzielni</b>	<b>8</b>
4.1. Walne Zgromadzenie	8
4.2. Rada Nadzorcza	11
4.3. Zarząd	13
PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	15
4.4. Zebrania Konsultacyjne	16
<b>5. Tytuły prawne do lokali</b>	<b>16</b>
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	17
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)	20
5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	21
5.4. Odrębna własność lokalu	22
5.5. Najem lokalu	24
<b>6. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu</b>	<b>25</b>
6.1. Zasady ogólne	25
6.2. Wkłady mieszkaniowe	26
6.3. Wkłady budowlane	27
6.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	27
<b>7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali</b>	<b>28</b>
7.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	29
7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	30
<b>8. Gospodarka Spółdzielni</b>	<b>31</b>
8.1. Zasady ogólne	31
8.2. Inwestycje mieszkaniowe	32
8.3. Zarządzanie nieruchomościami	32
<b>9. Przepisy przejściowe i końcowe</b>	<b>37</b>