

# S T A T U T

## CZARNKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w CZARNKOWIE

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

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Czarnkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Czarnkowie, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Czarnków, Os. Parkowe 13 D, kod pocztowy 64-700.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Nr 188, poz. 1848 z 2003 r z późn. zm.) zwanej dalej „prawem spółdzielczym” oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

#### § 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) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
  - 6) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) (skreśla się),
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu 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,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

#### § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

1. Prowadzi działalność inwestycyjną.
2. Zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
3. Prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

#### § 6

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

#### § 7

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celu działania w następującym zakresie:
  - 1) remontowo - budowlaną na rzecz członków i osób trzecich,
  - 2) komercyjnego wynajmu lokali użytkowych,
  - 3) wdzierzawiania gruntów pod działalność handlową,
  - 4) usług naprawczo - konserwatorskich na rzecz członków i osób trzecich.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań kreślonych w ust.1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

#### § 8

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

### 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

#### 2.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

#### § 9

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

4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 10

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa oraz w przypadku orzeczonej separacji,
  - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
  - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) (skreśla się),
    - c) prawa odrębnej własności lokalu,
  - 8) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
  - 9) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) (skreśla się),
    - b) odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

#### § 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, oraz liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

#### 2.2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

#### § 12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10, chyba, że jest ona spadkobiercą zadłużonego lokalu po byłym członku lub sama spowodowała to zadłużenie.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały podając jej uzasadnienie w przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków.
6. Udziały podlegają zwrotowi w terminie 30 dni od daty ustania członkostwa pod warunkiem opróżnienia, opuszczenia i zdania do Spółdzielni przedmiotowego lokalu.

#### § 13

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 10 ust. 1 pkt 7 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

#### 2.3. WPISOWE I UDZIAŁ

#### § 14

1. Udział członkowski wynosi 50,- zł, a wysokość wpisowego wynosi 50,- zł.
2. Członek obowiązany jest wnieść następującą ilość udziałów:
  - 1) jeden udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) dwa udziały, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do garażu lub udziału w wielostanowiskowym lokalu garażowym i nieruchomości garażowej w zabudowie szeregowej,
  - 3) pięć udziałów, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego,
  - 4) wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków,
  - 5) udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji,
  - 6) (skreślony),
3. (skreśla się).

#### 2.4. PRAWA CZŁONKÓW

#### § 15

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,

- 6) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
  - 7) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
  - 8) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 9) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 10) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 11) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 12) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni do Rady Nadzorczej w sprawach zmiany wysokości opłat przypadających na lokal oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 14) prawo do zmiany wysokości opłat przypadających na jego lokal,
  - 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
    - 1) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - 2) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - 3) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
    - 4) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
  - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi prawo do lokalu,
  - 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 punkcie 12 ponosi członek występujący o te dokumenty. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

## 2.5. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 16

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
4. (skreśla się),
5. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
6. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
7. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
8. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przez Spółdzielnię,
9. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
10. uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części do którego przysługuje mu prawo oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu,
11. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
12. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
13. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
14. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
15. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
16. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
17. członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone Prawem spółdzielczym, ustawą, niniejszym Statutem i wydanymi na jego podstawie regulaminami.

## 2.6. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnej uchwały Zarządu Spółdzielni o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 11, 13 i 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 18

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

### § 19

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

2. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
3. Wykluczenie może nastąpić, gdy członek:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności nie wnosi opłat związanych z eksploatacją i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w sytuacji gdy dochody jego i współmałżonka pozwalają na wywiązanie się z tych zobowiązań,
  - 5) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 6) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

#### § 20

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić, gdy członek:
  - 1) nie wywiązuje się z istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym z obowiązku wnoszenia opłat za lokal z przyczyn od niego niezależnych,
  - 2) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
  - 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 4) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 5) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 7) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 8) utracił tytuł prawny do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
  - 9) zbył ekspektatywę prawa do lokalu,
  - 10) członek oczekujący nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu zamieszkiwania i w związku z tym nie ma możliwości nawiązania z nim kontaktu,
  - 11) członek oczekujący dwukrotnie nie udzielił odpowiedzi na złożoną ofertę ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu,
  - 12) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 13) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

#### § 21

1. Prezydium Rady Nadzorczej Spółdzielni z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni zawiadamia pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia.
2. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia. Nieusprawiedliwiona nieobecność członka na posiedzeniu Rady Nadzorczej nie stanowi przeszkody w podjęciu uchwały o pozbawieniu członkostwa.

#### § 22

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Rada Nadzorcza, która podjęła uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.
3. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

#### § 23

1. Od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu wraz z uzasadnieniem, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi zawiadomienia z uzasadnieniem.
2. Odwołanie członka powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem i ma on prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania oraz korzystać z pomocy prawnej.
3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
4. W wypadku wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawo być obecny na Walnym Zgromadzeniu przy rozpatrywaniu jego odwołania i popierać je.
5. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### § 24

Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

1. Bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia.
2. Bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylene uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### § 25

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni, w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu Cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

### 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

#### § 26

1. Od uchwał Zarządu w sprawie określenia wysokości opłat za lokal, o których mowa w § 147 Statutu, członkowie Spółdzielni mogą odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie wysokości opłaty wraz z uzasadnieniem.

2. Od uchwały Zarządu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni w wypadkach określonych w art. 11 oraz były małżonek nie będący członkiem w wypadkach określonych w art. 13 i 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mogą odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w sprawach, o których mowa w ust. 1, a małżonka w sprawach wymienionych w ust. 2 w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 27

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania od uchwał do Rady Nadzorczej, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż trzy miesiące od dnia, w którym Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### § 27<sup>1</sup>

1. Poza sprawami, o których mowa w § 26 ust. 1 i 2 oraz w § 12 ust. 5 i § 23 Statutu, członkowi Spółdzielni odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje.
2. W sprawach dotyczących skarg i wniosków skierowanych do organów Spółdzielni stosuje się postanowienia Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą w sprawie trybu rozpatrywania skarg i wniosków.

### 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### § 28

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Zasady i tryb wyborów do organów Spółdzielni, tryb zwoływania ich posiedzeń oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### 4.1. WALNE ZGROMADZENIE.

#### § 29

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
4. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 liczby członków.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia musi być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
6. W wypadkach wskazanych w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, w ciągu dalszych czterech tygodni zwołuje je Rada Nadzorcza.
7. W wypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, na wniosek członków zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### § 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
  - członkowie Spółdzielni,
  - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie przekazuje się listem poleconym lub dostarcza członkowi za pokwitowaniem odbioru (z datą). Członków powiadamia się też podając informację, o których mowa w ust. 2 przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków oraz przez publikację w prasie lokalnej.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich pełnomocników, opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Osoby reprezentujące członka nie mogą być wybrane do Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### § 31

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał objętych porządkiem obrad oraz do zgłaszania wniosków nie objętych porządkiem, nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
4. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 30 Statutu.
6. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.
7. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, a większość kwalifikowana jest wymagana:

- 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
8. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań zlikwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

### § 32

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
  - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia 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 oraz jej podziału i likwidacji,
  - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwały Rady w sprawie wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 13) wybór i odwołanie członków i zastępców członków Rady Nadzorczej,
  - 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 15) uchwalanie Statutu i zmian w Statucie Spółdzielni,
  - 16) uchwalanie założeń organizacyjno-technicznych budowy lokali przeznaczonych na sprzedaż (w systemie deweloperskim),
  - 17) uchwalanie zasad ustanawiania odrębnej własności lokali użytkowych stanowiących w całości własność Spółdzielni a będących w najmie oraz wolnych w sensie prawnym,
  - 18) uchwalanie zasad sprzedaży gruntów pod obiektami, na których dzierżawcy za zgodą Spółdzielni wybudowali obiekty handlowo - usługowe.
2. Walne Zgromadzenie może uchylić bez względu na upływ czasu podjętą wcześniej uchwałę i poprzedzającą ją uchwałę Rady Nadzorczej dotyczącą wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru z powodu zalegania przez członka z opłatami za lokal, jeżeli wywiązał się on ze wszystkich zobowiązań. Warunkiem podjęcia uchwały jest zamieszkiwanie byłego członka w lokalu spółdzielczym.

### § 33

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na Walnym Zgromadzeniu wybierane jest zwykłą większością w głosowaniu jawnym Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz oraz Komisja Mandatowo - Skrutacyjna w składzie trzech osób. Do zadań Komisji należy:
  - 1) sprawdzenie ważności mandatów pełnomocników osób prawnych oraz opiekunów i przedstawicieli ustawowych osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych będących członkami Spółdzielni,
  - 2) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - 3) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podawanie tych wyników do wiadomości ogółu członków obecnych na Zgromadzeniu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
3. Walne Zgromadzenie wybiera spośród członków biorących udział w zebraniu zwykłą większością w głosowaniu jawnym Komisję Wnioskową w składzie trzech osób. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków nie objętych porządkiem obrad zgłoszonych przez członków w trybie określonym w § 31 ust. 4 Statutu z podziałem na:
  - 1) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, (w takim przypadku Komisja wskazuje organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosków),
  - 2) wnioski kwalifikujące się do rozpatrzenia w trybie regulaminu przyjmowania i rozpatrywania skarg, petycji zbiorowych i wniosków oraz przygotowuje projekt uchwały w tym zakresie. Wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, to wnioski dotyczące istotnych spraw związanych z działalnością Spółdzielni i dotyczące ogółu członków. Wnioski podlegające odrzuceniu, to wnioski, które mogą być załatwione na podstawie decyzji kierowników poszczególnych administracji i kierowników działów Spółdzielni, a które to decyzje mogą być przedmiotem skarg.
4. W roku, w którym odbywają się wybory do Rady Nadzorczej oraz w przypadku głosowania tajnego, wybiera się na Walnym Zgromadzeniu spośród członków biorących udział w Zebraniu zwykłą większością w głosowaniu jawnym Komisję Wyborczą w składzie trzech osób. Do zadań Komisji należy zebranie kart wyborczych do urny, obliczenie głosów, podanie wyników głosowania do wiadomości uczestników Zebrania oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą tajnego i jawnego głosowania.
5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
6. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
7. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
8. Protokoły Komisji przekazywane są Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
9. Po przedstawienu każdej ze spraw zamieszczonej w porządku obrad, w tym zgłoszonych przez członków w trybie § 31 Statutu wniosków, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
10. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
11. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej może być udzielony głos poza kolejnością.
12. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, że odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera głos osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
13. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
  - 5) zarządzenia przerwy,
  - 6) kolejności i sposobów uchwalania wniosków,
  - 7) uchylecia zarządzenia przewodniczącego.
 W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
14. Zarządzenie przewodniczącego może być uchylone przez Walne Zgromadzenie w drodze głosowania.

15. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
16. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych. Głosowane mogą być wyłącznie wnioski dotyczące zmian do projektu uchwał objętych porządkiem obrad, które wpłynęły do Spółdzielni, co najmniej na 3 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia.
17. Głosowanie w sprawach udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.
18. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
19. Każda uchwała poddana głosowaniu Walnego Zgromadzenia powinna zawierać numer kolejny, datę podjęcia i rodzaj sprawy, w której uchwała została podjęta.

**§ 34**  
(skreśla się)

**§ 35**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od daty jego przeprowadzenia.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Dokumenty, o których mowa w ust. 4 przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
7. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

**§ 36**

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych będących członkami.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej w Spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni w terminie ustalonym przez Przewodniczącą Zebrania. Zgłoszenie winno zawierać:
  - 1) imię i nazwisko kandydata,
  - 2) imiona i nazwiska osób zgłaszających.
4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji oraz składają na piśmie oświadczenie ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
  - zatrudnienia w Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - zalegania z wnoszeniem opłat za lokal mieszkalny lub użytkowy,
  - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

W oświadczeniu tym powinna znaleźć się również informacja dotycząca wieku, wykształcenia, wykonywanego zawodu, liczby pełnionych kadencji w Radzie Nadzorczej, posiadania lub nie posiadania zaległości z tytułu opłat za lokal a także, że nie pozostaje on z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

5. Do zgłoszenia kandydata członka nieobecnego należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz pisemne jego oświadczenie, że nie narusza zakazu konkurencji, o której mowa w ust. 4. Listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli oświadczenie, o którym mowa w ust. 4 sporządza Komisja Wyborcza.
6. Kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, w których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej .
8. Osoba głosująca oddaje swój głos na kandydatów umieszczonych na karcie wyborczej stawiając obok ich nazwiska znak X. Znaków X obok nazwisk kandydatów znajdujących się na liście należy postawić w ilości odpowiadającej łącznie liczbie wybieranych do Rady członków i zastępców członków. Głos jest nieważny jeżeli:
  - 1) na karcie wyborczej zostały dopisane dodatkowe nazwiska,
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
  - 3) karta wyborcza zawiera więcej oddanych głosów niż łącznie liczba miejsc łącznie w Radzie Nadzorczej i na zastępców.
9. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
10. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Kandydaci w liczbie czterech osób, którzy uzyskali kolejno dalszą największą liczbę oddanych głosów zostają wybrani na zastępców członków Rady.
11. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby miejsc w Radzie i na stanowiskach zastępców, przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

**§ 37**

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 30 przewidziano punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

**§ 38**

1. Postanowienia § 36 stosuje się odpowiednio przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.
2. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
3. Członek Zarządu któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym. W tym wypadku nie stosuje się § 31.

**§ 39**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy 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 uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### 4.2. RADA NADZORCZA

##### § 40

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób. Wraz z wyborami do Rady Nadzorczej przeprowadza się wybory 4 zastępców członków Rady. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

##### § 41

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowego członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do Rady wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie zastępca członka Rady.

##### § 42

1. Do zakresu działalności Rady Nadzorczej należy:
  - 1) Uchwalanie planów kosztów zarządzania nieruchomościami, w tym planów gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej.
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
    1. badanie okresowych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych. Sprawozdania winny być składane na piśmie,
    2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, z uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    3. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
    4. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
    5. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
    6. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
    7. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
    8. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
    9. 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
    10. uchwalanie regulaminu Zarządu,
    11. uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
    12. uchwalanie Regulaminu wpływów i wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
    13. uchwalanie regulaminu porządku domowego,
    14. uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali, uchwalanie regulaminu wymiany stolarki okiennej,
    15. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
    16. uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
    17. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
    18. (skreśla się),
    19. uchwalanie regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali i garaży,
    20. uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz opłat czynszowych za te lokale,
    21. uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
    22. uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
    23. podejmowanie uchwał w sprawie przekazywania urządzeń infrastruktury technicznej innym podmiotom gospodarczym, sfinansowanych z własnych środków członków lub z funduszu remontowego,
    24. podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
    25. uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług wykonawcom obcym,
    26. uchwalanie założeń organizacyjno - finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
    27. uchwalanie zasad ustanawiania praw do garaży, miejsc postojowych i parkingowych,
    28. 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,
    29. (skreśla się),
    30. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
    31. uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo - usługowe,
    32. uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej,
    33. ustanowienia pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd Spółdzielni wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,

34. podejmowanie innych uchwał nie zastrzeżonych do kompetencji w Ustawach, Statucie lub regulaminach organom statutowym Spółdzielni,
  35. uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody,
  36. uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów i ustalania opłat związanych ze zużyciem wody i odprowadzania ścieków.
2. Rada Nadzorcza może uchylić bez względu na upływ czasu prawomocną uchwałę o wykreśleniu lub wykluczeniu członka, a także uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z powodu zalegania z opłatami za lokal, jeżeli wywiązał się on ze wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni i złożył stosowny wniosek. Warunkiem podjęcia uchwały jest zamieszkiwanie byłego członka w mieszkaniu Spółdzielni i nie złożenie przez niego do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu.
  3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza na posiedzeniu może żądać od Zarządu i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 43

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej połowy członków Rady. O podjętych uchwałach dotyczących wszystkich członków oraz możliwościach zapoznania się z ich treścią, Spółdzielnia powiadamia członków, wywieszając stosowne informacje na tablicy ogłoszeń, znajdującej się w siedzibie Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 44

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego zastępca w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności jego zastępca, co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej oraz Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### § 45

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami, Komisja Samorządowa, jako komisje stałe lub inne komisje czasowe i problemowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach plenarnych, posiedzeniach Prezydium i Komisji przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu odpowiednio dla Przewodniczącego Rady w wys. 50 %, dla członków Prezydium w wys. 30 % oraz dla pozostałych członków Rady w wys. 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie to przysługuje bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem jego wypłacenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu plenarnym, posiedzeniu Prezydium lub Komisji w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona. Jeżeli w danym miesiącu żadne posiedzenie plenarne Rady, jej Prezydium oraz Komisji nie odbyło się, to wynagrodzenie członka Rady nie przysługuje.

#### § 46

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie, a kompetencje komisji Rady - regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### 4.3. ZARZĄD

#### § 47

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się od 2 do 3 etatowych członków: Prezesa i dwóch członków Zarządu, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek umowy o pracę. Regulamin konkursu uchwała Rada Nadzorcza.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie i co najmniej 5 - letni staż pracy na stanowiskach kierowniczych.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu z ważnych przyczyn, a ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia i nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie umowy o pracę, prawo rozwiązania stosunku pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

#### § 48

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) (skreśla się),
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
  - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 8) sporządzanie projektów planów kosztów zarządzania nieruchomościami, w tym planów gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) udzielanie pełnomocnictw,
  - 15) współdziałanie z organami władzy samorządowej i państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi społecznymi i gospodarczymi,
  - 16) składanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 17) sporządzanie projektów uchwał przedstawianych Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
  - 18) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych,
  - 19) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 20) odpisywanie środków finansowych w koszty Spółdzielni do wysokości ustalonej w regulaminie,
  - 21) ustosunkowywanie się do zaleceń organów kontrolnych,
  - 22) prowadzenie przetargów na najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ustalanie stawek czynszowych za te lokale na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,

- 23) prowadzenie przetargów na zlecenie dostaw i usług wykonawcom obcym,
  - 24) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wypadkach określonych w art. 11, 13 i 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 25) podejmowanie uchwały o zmianie wysokości opłat za lokale, o których mowa w § 147.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 49

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

#### § 50

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik). Oświadczenie, o którym mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### § 51

Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 52

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

#### 4.4 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

#### § 53

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i przedstawicielem na Walne Zgromadzenie tej samej Spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności, Rada może wyznaczyć jednego lub kilku członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, ale nie dłużej niż na 6 miesięcy. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących konkurencyjną działalność gospodarczą wobec Spółdzielni. Naruszenie tego zakazu przez członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu stanowi podstawę odwołania z pełnionej funkcji.
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 przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu funkcji członka tego organu.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
8. Członkowie Rady Nadzorczej winni powstania szkody w mieniu Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność materialną na zasadach określonych w ustawie - Prawo Spółdzielcze, a członkowie Zarządu na podstawie przepisów Kodeksu Pracy.  
W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady lub Zarządu niezatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

#### 4.5. (SKREŚLA SIĘ)

#### § 54

(skreśla się)

#### § 55

(skreśla się)

#### § 56

(skreśla się)

#### 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### § 57

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

1. Ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. (skreśla się)
3. (skreśla się)
4. Ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni i w nieruchomości garażowej o zabudowie szeregowej.
5. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### 5.1. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### § 58

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka ma on obowiązek wnoszenia opłat, o których mowa w § 147 Statutu.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednie 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.

#### **§ 59**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 60**

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 § 59 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.

#### **§ 61**

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### **§ 62**

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

#### **§ 62<sup>1</sup>**

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

#### **§ 63**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu, po unieważnieniu małżeństwa lub orzeczeniu separacji małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### **§ 64**

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

#### **§ 65**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 62<sup>1</sup> roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 63 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 64 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 - 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 - 3 zamieszkiwała razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 66

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

#### § 66<sup>1</sup>

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

#### § 66<sup>2</sup>

1. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą tej nieruchomości albo udziału w niej nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. W wypadku nabycia nieruchomości lub udziału w niej przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 65 i 66 Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

### 5.2. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

#### § 67

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

#### § 68

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. (skreśla się)
5. 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.

#### § 69

(skreśla się)

#### § 70

(skreśla się)

#### § 71

(skreśla się)

#### § 72

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

#### § 73

(skreślony)

#### § 74

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.

#### § 75

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach za lokal, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z niego przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Osobie lub osobom, których spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało sprzedane nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

**§ 76**  
(skreśla się)

**§ 77**

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

**§ 78**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

**§ 79**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą tej nieruchomości albo udziału w niej nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu
2. W wypadku nabycia nieruchomości lub udziału w niej przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego domu jednorodzinnego
5. **SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W WIELOSTANOWISKOWYM LOKALU GARAŻOWYM**

**§ 80**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego, zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.

**§ 81**

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 rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

**§ 82**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Przepisy Statutu dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokali, o których mowa w podrozdziale 5.2. stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, garaży wolnostojących i wbudowanych oraz garaży w zabudowie szeregowej.

#### 5.4. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

**§ 83**

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

1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

**§ 84**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 83, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczna z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

**§ 85**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 83 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 86

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębna własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnia najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka wnosi on opłaty, o których mowa w § 147 Statutu.

#### § 87

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walne Zgromadzenie przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 88

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

#### § 89

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcę prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli dana nieruchomość nie jest zarządzana przez Spółdzielnię.

#### § 90

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 38 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 91

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażąco lub upoczyw 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 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.

#### § 92

Przepisy §§ 83 - 91 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego i nieruchomości garażowej w zabudowie zwartej (szeregowej).

### 5.5. NAJEM LOKALU

#### § 93

1. W przypadkach uzasadnionych interesem Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni może wynajmować lokale mieszkalne na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten musi określać kategorię osób uprawnionych do uzyskania prawa najmu lokalu mieszkalnego.
2. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

#### § 94

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu

## 6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

### 6.1. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKOJENIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

#### § 95

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

#### § 96

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 65 i 66 Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Członkowie, o których mowa w ust.3, zawiadamiani są pisemnie w kolejności określonej w § 95 ust. 1 o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
5. W przypadku zgłoszenie się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
7. Osoby, o których mowa w ust. 6, zawiadamiani są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
8. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 147 ust. 1 Statutu.

#### **§ 96<sup>1</sup>**

W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez spółdzielnię na mocy art.17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

#### **§ 96<sup>2</sup>**

Członek Spółdzielni nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:

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

#### **§ 97**

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

### **6.2. ZAMIANA LOKALI**

#### **§ 98**

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

#### **§ 99**

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

#### **§ 100**

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

#### **§ 101**

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

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

#### **7.1. WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU NOWOBUDOWANEGO**

#### **§ 102**

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

#### **§ 103**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 102 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane 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. wyposażenia kuchni i łazienki, podłogi).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### **§ 104**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §102, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### **§ 105**

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały.
2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganym wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego terminowych wpłat.

#### § 106

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### 7.2. (SKREŚLA SIĘ)

#### § 107

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

#### § 108

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

#### § 109

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

#### § 110

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesione przez członka zaliczki w kwocie nominalnej z odsetkami.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

#### 7.3 WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU Z ODZYSKU

#### § 111

Osoba bliska uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące członkowi, realizująca roszczenie w trybie §.65 i 66 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 115 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie wraz odsetkami oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal.

#### § 112

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 115<sup>1</sup> oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 113

1. Członek, o którym mowa w § 96 ust. 3 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 96 ust. 6 i 7 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu mieszkalnego ustalonej w wyniku przetargu.
3. Członek, o którym mowa w § 96 ust. 3 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
4. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 96 ust. 6 i 7 statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu, ustalonej w wyniku przetargu.

#### 7.4. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

#### § 114

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa § 59 ust. 1 pkt. 1 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.  
Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 147 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 115

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 65 i 66 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu, określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.  
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

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

#### § 115<sup>1</sup>

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

#### § 116

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu po dokonaniu potrąceń, o których mowa w ust. 2. przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

### 8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU

#### § 117

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

#### § 118

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

#### § 119

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykonywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszt budowy tego lokalu albo ponieśli je poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokal.

#### § 120

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 117 i 118, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali jej użytkownicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 119 w terminie 8 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali jej użytkownicy prawni.

#### § 121

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni, rozliczanym na ogół członków w części nie zrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac związanych z realizacją wniosków o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.

#### § 122

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 123

(skreśla się)

### 8.1. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

#### § 124

1. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 59 ust. 1 pkt. 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 147 Statutu.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

**§ 125**  
(skreśla się)

**§ 126**

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w § 124 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r, nr 5, poz. 32 z późn. zm.). W takim przypadku przekształcenia prawa lokatorskiego dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

**§ 127**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Uprawnienie, o którym mowa w § 124 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych.

**8.2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

**§ 128**

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:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 59 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami w zastrzeżeniu pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 147 Statutu.

**§ 129**

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r nr 5, poz. 32 z późn. zmianami) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

**§ 130**  
(skreśla się)

**§ 131**

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy o których mowa w § 128 przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu Państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

**§ 132**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 128 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

**§ 133**

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

**8.3. PRZENIESIENIE SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU NA WŁASNOŚĆ**

**§ 134**

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 przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 147 Statutu.

**§ 135**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

**§ 136**

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 lokal.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

**§ 137**

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 własności domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r nr 124, poz. 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r, nr 169, poz. 1387).

**8.4. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO LUB NIERUCHOMOŚCI GARAŻOWEJ W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ**

**§ 138**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 147 Statutu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomości garażowej w zabudowie szeregowej.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności ułamkowych udziałów w wielostanowiskowym garażu oraz nieruchomości garażowej stanowiącej współwłasność dwóch lub więcej osób pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

#### **§ 139**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **9.1. ZASADY OGÓLNE**

#### **§ 140**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

#### **§ 141**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### **§ 142**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowy sposób ewidencji księgowej określają zasady (polityka) rachunkowości, zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 143**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów zaliczkowych, mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 6) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 144**

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu bilansowego, następnie udziałowego a na końcu z funduszu remontowego.

#### **§ 145**

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

#### **9.2. INWESTYCJE MIESZKANIOWE**

#### **§ 146**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno - finansowych przez Radę Nadzorczą.
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.
3. Plan rzeczowo - finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **9.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

#### **§ 147**

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 zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnych.

5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania zasobami mieszkaniowymi, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
8. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych zużycia wody, koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków rozlicza się wg wskazań wodomierza. Koszty ogrzewania lokali ustala się na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła zainstalowanych na grzejnikach w lokalu lub wskazań liczników ciepła.
9. Dostawę zimnej i ciepłej wody do lokali mieszkalnych nie posiadających indywidualnego opomiarowania rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu. Koszty podgrzania wody użytkowej dostarczanej do lokal posiadających liczniki ustala się na podstawie wskazań zainstalowanych tam urządzeń pomiarowych.
10. Proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w lokalach nieopomiarowanych są naliczane koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków a także wywozu nieczystości stałych.
11. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
12. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

#### **§ 147<sup>1</sup>**

Oplaty, o których mowa w § 147 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

#### **§ 148**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 147, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz rozliczania tych kosztów i ustalania opłat za lokale w zakresie gospodarki zasobami rozliczeń ciepła i wody określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wysokość opłat, o których mowa w § 147 ustala Zarząd Spółdzielni

#### **§ 149**

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat pobranych od użytkowników lokali na spółdzielczym prawie zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### **§ 150**

1. Oplaty, o których mowa w § 147, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, a o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, powiadamia ona członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub sądowym a osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność – tylko w postępowaniu sądowym. Osoby kwestionujące wysokość opłat w okresie do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądowego wnoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Za opłaty, o których mowa w § 147 ust. 1 do 10, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają<sup>2</sup>:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.5 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać swoich należności z należnych opłat za używanie lokalu. Potrącenie jest możliwe za zgodą Spółdzielni, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
8. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczona na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienia nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z danym lokalem a następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które wystąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jego własność nadwyżka jest im wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.

#### **§ 151**

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 Nadzorczą może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorczą. Prawa do pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni pozbawione są osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jego własność.

#### **§ 151<sup>1</sup>**

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisy ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

#### § 151<sup>2</sup>

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
  - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczenia kosztów eksploatacji oraz ustalania opłat jest nieruchomość,
  - 2) określenie, że fizyczną jednostką rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych oraz lokal.
2. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
  - 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczenia kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczenia kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli zasady zaliczania czy też zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

#### § 152

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 153 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### § 152<sup>1</sup>

1. Finansowanie remontów określonych w § 152 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

#### § 153

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie stolarki okiennej i drzwiowej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 154

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

#### 9.4. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

#### § 155

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

#### 10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### § 156

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### § 157

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

#### § 158

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełen rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

#### § 159

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

#### **§ 160**

Członkom Spółdzielni, którzy po dniu 23 kwietnia 2001r. dokonali przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność nie przysługuje zwolnienie z obowiązku wnoszenia opłat na fundusz remontowy nieruchomości w części przypadającej na ich lokale. Osoby te obowiązane są dokonywać miesięcznych wpłat na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami Statutu tak jak pozostali członkowie.

#### **§ 161**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz innych ustaw.

#### **§ 162**

Tekst jednolity Statutu wprowadzony został Uchwałą nr 2/II/2007 na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 28 listopada 2007 r.

## SPIS TREŚCI

Nr rozdziału	Treść	Strona
1.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	1
2.	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	1 - 4
3.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	4 - 5
4.	ORGANY SPÓLDZIELNI	5 - 10
5.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	10 - 14
6.	ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	14 - 15
7.	ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	15 - 17
8.	PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU	17 - 19
9.	GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	19 - 21
10.	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	21