

# **S T A T U T**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**

***„ZJEDNOCZENIE”***

**Z SIEDZIBĄ**

**W WOLSZTYNIE**

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

## **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Zjednoczenie”, zwaną dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Wolsztyn, ul. Słowackiego 18.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

## **§ 3**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

## **§ 4**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  1. obsługa nieruchomości na własny rachunek
  2. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
  3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
  4. wynajem nieruchomości na własny rachunek
  5. zarządzanie nieruchomości na zlecenie
  6. działalność związana z kulturą , rekreacją i sportem

7. działalność usługowa w zakresie napraw wewnątrz lokali, nie zaliczanych do obowiązków Spółdzielni a obciążających członków, właścicieli oraz najemców zajmujących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu
  8. działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni
  9. świadczenie usług budowlanych
  10. świadczenie usług transportowych.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  3. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  4. budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  5. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
  7. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  8. prowadzenie działalności społecznej , oświatowej , kulturalnej i sportowej.

## § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielni:

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

## § 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 może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych , dla realizacji zadań określonych w § 4.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części akcji tych organizacji.

## § 8

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącymi członkami spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia warunków nabycia budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży jest Rada Nadzorcza.

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

### **2.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

#### § 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych :
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna

z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 60 ust. 2 i § 64 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 60 ust. 1 i § 64 ust. 1 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 60 ust. 1 i § 64 ust. 1 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 60 ust. 2 i § 64 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 60 ust. 1 i § 64 ust. 1 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

## § 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą złożenia deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Deklaracja powinna zawierać :
  - 1) imię i nazwisko, PESEL , nr telefonu oraz miejsce zamieszkania;
  - 2) nazwę i siedzibę - w przypadku osoby prawnej;
  - 3) oświadczenie – zobowiązanie do stosowania się do przepisów Statutu, regulaminów, uchwał i decyzji organów Spółdzielni, a w szczególności dotyczących obowiązków finansowych i zasad użytkowania lokali.
3. Rada Nadzorcza stwierdza przyjęcie w poczet członków Spółdzielni z dniem złożenia deklaracji przez osobę, o której mowa w ust. 1. Zarząd niezwłocznie zawiadamia pisemnie osobę, o której mowa w ust. 1 o przyjęciu jej w poczet członków Spółdzielni.

### **§ 13**

(uchylony)

## **2.3. (uchylony)**

### **§ 14**

(uchylony)

## **2.4. PRAWA CZŁONKÓW**

### **§ 15**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu (w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części- w odpowiedniej części, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej),
  - 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia
  - 5) prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie i żądania zamieszczania oznaczonych spraw w porządku jego obrad oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał na zasadach określonych w Statucie,

- 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na zasadach określonych w ust. 2 – ust.6,
- 8) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na zasadach określonych w ust.2 – ust.6,
- 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
- 10) prawo przeglądania rejestru członków,
- 11) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 13) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie Spółdzielni,
- 14) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 15) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie Spółdzielni,
- 16) prawo do wynajęcia lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 17) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
- 18) prawo do informacji odnośnie zmiany wysokości wnoszonych przez członka opłat z tytułu korzystania z lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, członek ma prawo do informacji, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin; zmiany wysokości opłat wymagają uzasadnienia na piśmie,

- 19) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej lub bezpośrednio na drodze sądowej; w przypadku wystąpienia na drogę sądową opłaty wnosi się w dotychczasowej wysokości,
  - 20) korzystania z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokółów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
  3. Koszty odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt 8 ponosi członek wnioskujący o ich sporządzenie. Wysokość tych kosztów określa Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą „Regulaminu dotyczącego udostępnienia dokumentów” indywidualnie dla Wnioskodawcy. Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.
  4. Jeżeli członek chce zaznajomić się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lub otrzymać kopie dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt 8 musi złożyć do Zarządu Spółdzielni pisemny wniosek, zawierający wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
  5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek może wykorzystać pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni, przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.
  6. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu to odmówiono może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## **2.5 OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.**

### **§ 16.**

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) (uchylony),
- 3) (uchylony),
- 4) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli będzie to wynikało z uchwały Walnego Zgromadzenia.



- 5) uiszczać opłaty z tytułu używania lokali, a ponadto pokrywać zobowiązania Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu i uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- 6) (uchylony),
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego lub 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) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## **2.6. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 17**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 75 Statutu;
  - 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
  3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### **§ 18**

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

### **§ 19** (uchylony)

### **§ 20** (uchylony)

### **§ 21** (uchylony)

### **§ 22** (uchylony)

### **§ 23** (uchylony)

### **§ 24**

(uchylony)

### **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 25**

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

#### **§ 26**

1. Wnioski i pisma członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub pisma, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 27**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania .
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
4. Postanowienia statutu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

## **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 28**

1. Organami Spółdzielni są :
  1. Walne Zgromadzenie,
  2. Rada Nadzorcza,
  3. Zarząd.
2. Wybory organu Spółdzielni o którym mowa w ust. 1 pkt 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym na Walnym Zgromadzeniu spośród nieograniczonej liczby kandydatów- członków. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### **4.1 WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 29**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

#### **§ 30.**

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni ma prawo brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik członka Spółdzielni nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Członek Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
6. 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.
7. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd.

### § 31

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca, ustalając czas, miejsce i porządek obrad.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zebranie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

### § 32

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków poprzez wywieszenie pisemnego zawiadomienia na klatkach schodowych i zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Związku Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz pouczenie o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

### § 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Prezesa Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie i jego części są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
8. Do podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej lub Prezesa Zarządu,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, a także odwołania Prezesa Zarządu na skutek nie udzielenia mu absolutorium.
10. Zarząd w terminie 14 dni od dnia obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia zobowiązany jest do stwierdzenia pod względem formalnym, podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał, które poddane były pod głosowanie zgodnie z porządkiem obrad.

Podstawą stwierdzenia przez Zarząd podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał są protokoły poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządzone zgodnie z § 38 Statutu.

### § 34

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego części wybierają Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

### § 35

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu albo na jego poszczególnych częściach mogą powołać – według potrzeb- co najmniej 3- osobowe komisje:
  - 1) Komisję mandatowo – wyborczą, której zadaniem jest sprawdzenie listy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu albo jego części, zbadanie ważności pełnomocnictw, o których mowa w § 30 ust. 1 i ust. 2 Statutu oraz ustalenie, czy Walne Zgromadzenie albo jego część zostały zwołane prawidłowo i czy są zdolne do podejmowania uchwał. Komisja sprawdza także listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszanych zgodnie z § 41 Statutu i przeprowadza wybory w głosowaniu tajnym;
  - 2) Komisję uchwał i wniosków, której zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym i merytorycznym zgłaszanych na piśmie wniosków i przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu albo jego części;
  - 3) Komisję skrutacyjną, której zadaniem jest dokonywanie obliczania wszelkich głosowań i ogłaszanie tych wyników uczestnikom Walnego Zgromadzenia oraz wykonywania innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania.
1. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Walne Zgromadzenie lub jego poszczególne części powołują także protokolanta.

### § 36

Zakończenie Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

### § 37

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku lub upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jakie ponosić będą członkowie Spółdzielni.

### **§ 38**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły sporządzają także komisje Walnego Zgromadzenia albo jego części, które podpisują przewodniczący komisji i sekretarz komisji, a następnie przekazują sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.



3. Protokoły wymienione w ust. 1 i ust. 2 przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

### § 39

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członków może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora do Spółdzielni.
6. 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.

Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 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.

### § 40

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

## 4.2 RADA NADZORCZA

### § 41

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego przed upływem 3 lat od wyborów.

3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród kandydatów, którzy muszą być zgłoszeni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Liczba kandydatów jest nieograniczona.
5. Kandydat na członka Rady Nadzorczej musi być zgłoszony na piśmie i poparty przez co najmniej 20 członków Spółdzielni. Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz adresy, imiona i nazwiska członków zgłaszających kandydata wraz z ich podpisem. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie nie spełniające powyższych warunków skutkuje nie ujęciem osoby zgłaszanej na liście kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
6. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów spośród ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu albo we wszystkich jego częściach.
7. Jeżeli w wyniku głosowania nie zostanie wybrana wymagana w Statucie ilość członków Rady Nadzorczej, ponieważ kandydaci na członków Rady Nadzorczej otrzymali taką samą ilość głosów, o wyborze w skład Rady Nadzorczej decyduje najniższy numer członkowski wynikający z rejestru członków prowadzonego przez Spółdzielnię.
8. Postanowienia § 33 ust. 10 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 42

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, wchodzi do końca kadencji ten kandydat na członka Rady Nadzorczej, który podczas wyborów do Rady Nadzorczej otrzymał największą ilość głosów po ostatnim kandydacie wchodzącym do Rady Nadzorczej.

## § 43

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz wysokości opłat zależnych od Spółdzielni z tytułu eksploatacji lokali i wysokości odpisu na fundusz remontowy”,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu , po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni , których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej i wyrażanie zgody na ustanowienie pełnomocnika Zarządu za wyjątkiem pełnomocnika procesowego Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Prezesa Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a Prezesem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Prezesa Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 10) ustalanie szczegółowych zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 15) uchwalanie regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
  - 16) uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobieranie opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,

- 17) uchwalenie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 18) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 19) uchwalenie regulaminu Zarządu,
  - 20) wybór i odwoływanie Prezesa Zarządu Spółdzielni i uchwalanie wysokości wynagrodzenia,
  - 21) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
  - 22) uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej.
  - 23) podejmowanie uchwał w sprawie stwierdzenia przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w § 9 ust. 4 Statutu,
  - 24) uchwalanie regulaminu dotyczącego udostępnienia dokumentów, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 7 i pkt 8 oraz wysokości kosztów, jakie ponosi członek wnioskujący o sporządzenie odpisów i kopii tych dokumentów,
  - 25) uchwalenie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Zarządu,
  - 26) inne działania wymienione w Statucie.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Prezesa Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 44**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczącego komisji .
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### **§ 45**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca, co najmniej raz w kwartale .

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek minimum 6 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej, określonego statutem Spółdzielni.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne zaproszone osoby.
5. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach rady przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości:
  - Przewodniczący Rady Nadzorczej - 370,00 zł brutto,
  - Sekretarz Rady Nadzorczej - 370,00 zł brutto,
  - pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 320,00zł brutto.Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej będzie waloryzowane o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego odniesieniu do danego roku kalendarzowego.

#### **§ 46**

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

### **4.3 ZARZĄD**

#### **§ 47**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§ 48**

1. Zarząd jest jednoosobowy – jest nim Prezes Zarządu.
2. Prezesa Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu jeżeli nie udzieliło mu absolutorium.
4. Odwołanie Prezesa Zarządu wymaga bezwzględnej większości 2/3 oddanych głosów.

#### **§ 49**

1. Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje z Prezesem Zarządu stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie Prezesa Zarządu nie jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy o pracę i nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 50

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) zawiadamianie zainteresowanych osób o podjętych przez Radę Nadzorczą uchwałach w sprawach stwierdzenia przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw za zgodą Rady Nadzorczej.
  - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
  - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
  - 14) inne sprawy niezastrzeżone dla innych organów Spółdzielni
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

## § 51

Zakres czynności Prezesa Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 52

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu lub dwaj Pełnomocnicy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

## § 53

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

## 4.4 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

### § 54

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Prezesem Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Prezesa Zarządu.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których :
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np: zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych , negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji lub zakazu zatrudnienia o którym mowa w ust. 4 , Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
7. Terminem rozstrzygnięcia przez Walne Zgromadzenie sprawy uchylenia zawieszenia bądź odwołania członka Rady Nadzorczej jest najbliższe Walne Zgromadzenie.
8. O uchyleniu zawieszenia, bądź odwołania członka Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

### § 55

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, które są zatrudnione w Spółdzielni, oraz osoby pozostające z Prezesem Zarządu „Pełnomocnikami Zarządu lub kierownikami

bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **§ 56**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może :

- 1) własność lub współwłasność Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie;
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie;
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

#### **§ 57**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione 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 małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.



6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz 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.

## **§ 58**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  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. Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale i wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
  - a) wstępnie - przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
  - b) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego, a kosztami przypadającymi na lokal, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

## **§ 59**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 58 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 60

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 58 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 58 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o 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 pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 58 Statutu.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom bliskim przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

## § 61

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

## § 62

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 140 ust. 1 Statutu.

## § 63

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. (uchylony)
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## § 64

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 65 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Osobą bliską zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 140 ust. 1 Statutu.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 65

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 140 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 140 ust. 1 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## **5.2 SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

### **§ 66**

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 67

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest 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. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
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.

## § 68

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

## § 69

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.

## § 70

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §143, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 71

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 67 ust. 4 i 5 Statutu.

## § 72

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

## § 73

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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. (uchylony)

## § 74

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

### **5.3. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO**

## § 75

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

1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego 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.

#### § 76

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 75 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 77

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 75 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 75 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 75 pkt 1 Statutu, 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.

#### § 78

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 75 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 75 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 79

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w § 75 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

## § 80

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

## § 81

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 9 Statutu.

## § 82

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 art. 42 ustawy- Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

## § 83

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.



## § 84

Przepisy § 75- § 83 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.4. NAJEM LOKALU

## § 85

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Warunki wynajmu lokalu określa umowa najmu, jaką zawiera Spółdzielnia z najemcą

## § 86

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokalu określa umowa najmu jaką zawiera Spółdzielnia z najemcą.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców- członków spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

### **6.1. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH**

## § 87

Prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię przysługuje osobie, która w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.

## § 88

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności zgodnie z postanowieniami Statutu.”
2. Spółdzielnia w terminie nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 89**

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

### **6.2. ZAMIANA LOKALI.**

#### **§ 90 (uchylony)**

#### **§ 91**

1. Zamiana lokali mieszkalnych może występować jedynie w formie zamiany cywilnej i dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

#### **§ 92 (uchylony)**

#### **§ 93 (uchylony)**

## **7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA WRAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**

### **7.1. ZASADY OGÓLNE**

#### **§ 94**

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach zadania inwestycyjnego przypadających na ich lokale przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub wkładów budowlanych zgodnie z zawartymi umowami.

#### **§ 95**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 94, 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. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie 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. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
  
3. Regulamin , o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

## § 96

1. Wstępne ustalenie kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na poszczególne lokale, do których mają być ustanowione prawa określone w § 94 Statutu, stanowi podstawę określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienia prawa do lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. W przypadku budowy lokali, do których Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. W przypadku budowy lokali, do których Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## § 97

Jeżeli na skutek niewniesienia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu w terminie wymaganych wpłat na poczet wkładu Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoba ta ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez nią wpłat na poczet wkładu.

## **§ 98**

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

## **7.2. WKŁADY MIESZKANIOWE**

### **§ 99**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 58 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### **§ 100**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 60 i § 64 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 65 ust. 7 i 8 Statutu;
  - 2) osoba, o której mowa w § 64 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Zasady określone w ust. 1 nie dotyczą osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewidziane w § 60 i § 64 Statutu.

### **§ 101**

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część

w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

### **7.3 WKŁADY BUDOWLANE**

#### **§ 102**

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu po przeprowadzeniu przetargu zgodnie z § 88 ust. 2 Statutu.

#### **§ 103**

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

#### **§ 104**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany odpowiadający wartości rynkowej lokalu po przeprowadzonym przez Spółdzielnię przetargu według zasad określonych w § 100 Statutu.

### **7.4 ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**

#### **§ 105**

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 przez Spółdzielnię zgodnie z § 100 Statutu i regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 58 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 140 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust.2, jest opróżnienie lokalu.

4. Roszczenie o zwrot kwot określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, jest zbywalni podlega egzekucji.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 100 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 140 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 5, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## § 106

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu kwotę wartości rynkowej tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka 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.  
Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się także dług z tytułu zobowiązań wobec Spółdzielni, obciążający członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### **§ 107**

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

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

#### **§ 108**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia na warunkach określonych w Statucie przeniosła na członka własność lokalu.

#### **§ 109**

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

#### **§ 110**

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

#### **§ 111**

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 112**

Ustanowienie na rzecz najemcy prawa do lokalu w przypadkach określonych w § 110 i 111 nie jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.

### **§ 113**

1. Wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wnioski osób nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Zarząd rozpatruje niezwłocznie z uwzględnieniem terminu określonego w § 116 Statutu. Zarząd powiadamia na piśmie wnioskodawcę o decyzji w sprawie rozpatrzenia jego wniosku o przeniesienie własności lokalu.
2. Wnioski najemców, o których mowa w § 110 i § 111 Statutu, Zarząd rozpatruje niezwłocznie z uwzględnieniem terminu określonego w § 116 Statutu. Zarząd powiadamia na piśmie wnioskodawcę o decyzji w sprawie rozpatrzenia jego wniosku o przeniesienie własności lokalu.

### **§ 114**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym do określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczone na członków spółdzielni.

### **§ 115**

Członek lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

### **§ 116**

Spółdzielnia zawiera umowy, o których mowa w § 108, § 109, § 110 i § 111 Statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **§ 117**

Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.



## **8.1. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYŚLUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.**

### **§ 118**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będącymi zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 58 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 jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 140 Statutu,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. 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, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienie własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
4. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.
5. Wpłaty, o których mowa w ust.1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie wskazanym przez Zarząd w pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### **§ 119**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu zgodnie z § 118 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 64 ust. 3 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się § 105 Statutu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **§ 120**

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.

## **8.2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

### **§ 121**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącym członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 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 § 140 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### **§ 122**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **§ 123**

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

### **§ 124**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 06 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece.

### § 125

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

### § 126

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

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
- 2) W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przyjęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) Członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

## **8.3. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI GARAZU WIELOSTANOWISKOWEGO.**

### § 127

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich:

- 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 § 140 Statutu.

#### **§ 128**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej do lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach tych członków spółdzielni, albo osoby niebędące członkami Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.

#### **§ 129**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem 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 lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo ułamkowego udziału we współwłasności garażu.

### **8.4. PRZEKSZTAŁCANIE NAJMU LOKALI.**

#### **§ 130**

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
    - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
    - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów

wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.
3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
7. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

### **§ 131**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu, po dokonaniu przez najemcę przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu, spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

### **§ 132**

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 130 i § 131 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## **9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

## **9.1. ZASADY OGÓLNE**

### **§ 133**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

### **§ 134**

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.

### **§ 135**

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

### **§ 136**

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych.

2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

3. Spółdzielnia może utworzyć fundusz świadczeń socjalnych (ZFŚS).

4. Spółdzielnia może utworzyć inne fundusze celowe niż wymienione w ust. 2 i 3.

Decyzje o utworzeniu innego funduszu celowego podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

### **§ 137**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy .

### **§ 138**

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu udziałowego i funduszu remontowego.

## **9.2. INWESTYCJE MIESZKANIOWE**

### **§ 139**

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. Regulamin rozliczania kosztów inwestycji ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

### **9.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

#### **§ 140**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała

Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni 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. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane, zgodnie z art.18 ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, uiszczać odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłoby obowiązane opłacać, gdyby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nie wygasło.
  
7. Koszty eksploatacji i utrzymania, których mowa w ust. 1, 2, 3, i 4 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości , eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
  
8. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

## § 141

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 140, jest ustalana na podstawie :
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
  
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości , jednolicie na całość zasobów)
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),



- 3) zróżnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali ( lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności :
- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych 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 termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 140 ust. 1- 4 Statutu,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości,
  - 3) (uchylony)

## § 142

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 140 ust. 1 – 4 Statutu, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

### § 143

1. Opłaty, o których mowa w §140, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których jest mowa w § 140 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca przed terminem wnoszenia opłat.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 140, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
5. Spółdzielnia ustala i pobiera dodatkowe opłaty za:
  - a) zaświadczenia, uzgodnienia, odpisy, certyfikaty energetyczne, operaty szacunkowe nieruchomości, wyciągi wydawane na wniosek członka Spółdzielni oraz osób uprawnionych;
  - b) dostarczanie na wniosek członka lub osoby uprawnionej korespondencji na adres inny niż adres przysługującego im lokalu;
  - c) wysyłanie wezwań do zapłaty zaległych należności wobec Spółdzielni;
  - d) umieszczanie ogłoszeń, szyldów, reklam na ścianach budynków, tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię;
  - e) prowadzenie na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię przez inne podmioty wszelkiej działalności gospodarczo- zarobkowej;

Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni.

6. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

## § 144

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
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.

## § 145

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji pionów wodnych i kanalizacyjnych, instalacji gazowej i centralnego ogrzewania bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany instalacji antenowych i domofonowych.
2. Członek Spółdzielni nie może dokonywać napraw lub wymian bez zgody Spółdzielni instalacji lub ich części obiektu stanowiącego części wspólne nieruchomości.  
Elementami wspólnymi są w szczególności :
  - 1) instalacje centralnego ogrzewania i instalacje gazowe,
  - 2) piony instalacyjne wodne i ściekowe,
  - 3) elementy konstrukcyjne budynku- ściany nośne , dachy, stropy, klatki schodowe, balkony, fundamenty,
  - 4) instalacje telewizyjne i sieciowe,
  - 5) pomieszczenia wspólnego użytku - suszarnie, pralnie, wózkarnie.
3. W przypadku wystąpienia szkód z przyczyn nie zastosowania się do wymogów ust. 2, członek Spółdzielni ponosi pełną odpowiedzialność i pokrywa całkowite koszty powstałych szkód lub koszty ich usunięcia.
4. Rada Nadzorcza może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali , poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

## § 146

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się :
  - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) napraw okien i drzwi łącznie z ich wymianą,

- 3) naprawy urządzeń technicznych i techniczno-sanitarnych, w tym również urządzeń kuchennych, podgrzewaczy wody, osprzętu elektrycznego, termoregulatorów łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy i legalizacje lub wymiany urządzeń pomiarowych i rozliczeniowych w tym wodomierzy, liczników ciepła, podzielników ciepła, podzielników kosztów,
  - 5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych , aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 6) naprawy i wymiany instalacji wodnych wraz z zaworami, aż do pionów zbiorczych,
  - 7) naprawy i wymianę instalacji elektrycznej do zabezpieczeń głównych lokalu,
  - 8) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków i ścian,
  - 9) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
2. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkujących obciążają 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.

#### **§ 147**

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 lokalu 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. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

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

#### **§ 148**

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportową na rzecz swoich członków.

2. Zakres działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Walne Zgromadzenie.

## **10. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 149**

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

### **§ 150**

W sprawach nie unormowanych w statucie mają zastosowanie przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące.

### **§ 151**

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

### **§ 152**

1. Postanowienia § 41 ust. 3 Statutu liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
2. Przepis § 41 ust. 1 Statutu mają zastosowanie do Rady Nadzorczej, powołanej po dniu zarejestrowania w Sądzie zmian Statutu z dnia 17.07.2020r.

### **§ 153**

Statut wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

*Józwiak Barbara*

.....  
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

*Krzysztof Piasek*

.....  
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Dokonano wpisu dot. zmian Statutu

do Rejestru Przedsiębiorców  
Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda  
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru  
Sądowego Nr KRS 0000178372 w dniu 26.08.2020 r.