

# **S T A T U T**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO –WŁASNOŚCIOWEJ**

**W MIĘDZYCHODZIE**

**(tekst jednolity 2017 r.)**

**Obowiązuje od 25.11.2017 r.**

# SPIS TREŚCI

|                  |  |    |
|------------------|--|----|
| <b>Dział 1.</b>  | Przepisy wstępne.....  | 3  |
| <b>Dział 2.</b>  | Członkowie ich prawa i obowiązki.....  | 5  |
| Rozdział 1.      | Przyjęcie w poczet członków.....   | 5  |
| Rozdział 2.      | Prawa i obowiązki członków.....  | 7  |
| Rozdział 3.      | Wpisowe, udziały i opłaty.....   | 10 |
| Rozdział 4.      | Ustanie członkostwa.....   | 11 |
| <b>Dział 3.</b>  | Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....   | 14 |
| ..               |  |    |
| <b>Dział 4.</b>  | Tytuły prawne do lokalu.....   | 15 |
| Rozdział 1.      | Postanowienia ogólne.....  | 15 |
| Rozdział 2.      | Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....   | 16 |
| Rozdział 3.      | Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....   | 19 |
| Rozdział 4.      | Odrębna własność lokalu.....   | 23 |
| Rozdział 5.      | Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu<br>mieszkalnego w prawo odrębnej własności..... | 25 |
| Rozdział 6.      | Prawa do lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garażu.....  | 26 |
| <b>Dział 5.</b>  | Najem lokali.....  | 27 |
| <b>Dział 6.</b>  | Zamiany.....   | 27 |
| <b>Dział 7.</b>  | Używanie lokali i opłaty.....  | 28 |
| <b>Dział 8.</b>  | Wkłady.....  | 31 |
| Rozdział 1.      | Wkłady mieszkaniowe.....   | 31 |
| Rozdział 2.      | Wkłady budowlane.....  | 31 |
| <b>Dział 9.</b>  | Gospodarka finansowa Spółdzielni.....  | 32 |
| <b>Dział 10.</b> | Organy Spółdzielni.....  | 33 |
| Rozdział 1.      | Postanowienia ogólne.....  | 33 |
| Rozdział 2.      | Walne Zgromadzenie.....  | 34 |
| Rozdział 3.      | Rada Nadzorcza.....  | 38 |
| Rozdział 4.      | Zarząd.....  | 41 |
| Rozdział 5.      | Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....  | 44 |
| <b>Dział 11.</b> | Przepisy końcowe.....  | 44 |

## **Dział 1**

### **Przepisy wstępne**

#### **§ 1**

1. Nazwa spółdzielni brzmi : Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa, zwana dalej „Spółdzielnią” .
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Międzychód .
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas działania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### **§ 2**

1. 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.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) działalność związana z kulturą rekreacją i sportem.
4. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - a. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - b. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - c. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - d. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - e. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - f. ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - g. ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - h. prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie swoich członków poprzez wejście w związki gospodarcze,
  - i. prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
  - j. nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - k. prowadzenie wykonawstwa własnego w celu utrzymanie zarządzanych nieruchomości w stanie nie pogorszonym,
  - l. prowadzenie działalności handlowej, usługowej, szkoleniowej.

5. W celu realizacji zadań określonych w ust.1,3 i 4, Spółdzielnia może w szczególności:
  - a. zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej własność, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność jej członków,
  - b. zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej własności lub nieruchomościami nie stanowiącymi własności jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami ) tych nieruchomości,
  - c. prowadzić działalność gospodarczą związaną z realizacją celów Spółdzielni, w tym zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe i spółdzielcze pogotowie techniczne,
  - d. wydzierżawiać lub wynajmować członkom lub innym osobom trzecim grunty stanowiące jej własność lub będące w użytkowaniu wieczystym,
  - e. zaciągać kredyty, w tym również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
7. Spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków, na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.
8. Do pojęć „lokal”, „dom”, „wartość rynkowa lokalu”, „osoba bliska”, używanych w statucie, ma zastosowanie art. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 3

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność związaną bezpośrednio z realizacją zadań o których mowa w § 2, w tym :
  - a. organizować przetargi na ustanowienie odrębnej własności lokalu w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b. organizować przetargi na sprzedaż mieszkań własnościowych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - c. prowadzić każdą działalność gospodarczą prawem dozwoloną, w interesie członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia współdziała z organami samorządowymi, rządowymi, organizacjami spółdzielczymi, osobami fizycznymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może wiązać się z nimi kapitałem lub majątkiem trwałym albo przystępować do tych organizacji gospodarczych, społecznych i sportowych.
3. Organem uprawnionym do określania kryteriów organizacyjnych i finansowych dla celów, o których mowa wyżej jest Rada Nadzorcza, a do podejmowania decyzji o przystąpieniu i wystąpieniu z w /w organizacji, organów i instytucji jest Walne Zgromadzenie.
4. Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o zbyciu części udziałów ( akcji) tych organizacji nie powodującym wystąpienia z nich.

## **Dział 2**

### **Członkowie, ich prawa i obowiązki**

#### **Rozdział 1**

##### **Przyjęcie w poczet członków**

###### **§ 4**

1. Członkiem Spółdzielni mieszkaniowej może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka lub zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Członkiem Spółdzielni mieszkaniowej może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoby nie mające pełnej zdolności do czynności prawnych nie mogą być członkami Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni a w Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział przez przedstawicieli ustawowych.
5. Osoba prawna zobowiązana jest przedłożyć dokumenty, z których wynika status jej osobowości prawnej oraz jej reprezentacja.

###### **§ 5**

1. Osoby fizyczne lub prawne przystępujące do Spółdzielni stają się jej członkami z chwilą przyjęcia przez Zarząd.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji, a po przyjęciu wpłata udziału i wpisowego, według zasad, o których mowa w § 8 statutu. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
  - a. imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania,
  - b. PESEL i NIP,
  - c. imiona rodziców, imiona, nazwiska, stopień pokrewieństwa osób, które wspólnie zamieszkają z członkiem,
  - d. nazwę, siedzibę i dokumenty rejestrowe -jeżeli przystępujący jest osobą prawną,
  - e. adres do korespondencji – jeżeli jest inny niż podany w pkt. a,
  - f. ilość zadeklarowanych udziałów,
  - g. dane dotyczące wkładów.
3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu – złożonym Spółdzielni – wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
4. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
5. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
7. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni :

- a. osoby, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji bądź umowy,
  - b. osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni i nie posiada zadłużenia wobec Spółdzielni,
  - c. osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozvodu lub unieważnienia, a której przypadło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo oczekiwania na mieszkanie, jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku,
  - d. osoby, do której należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, bądź odrębna własność lokalu.
8. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni :
- a. małżonka członka Spółdzielni, jeżeli obojgu małżonkom nie przysługuje ani lokatorskie ani własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, ani też odrębna własność lokalu,
  - b. osoby, której nie przysługuje lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu, jak też odrębna własność lokalu,
  - c. osoby, co do której istnieją uzasadnione okoliczności odmowy przyjęcia jej w poczet członków,
  - d. osób fizycznych lub prawnych, które zawarły ze spółdzielnią umowę przeniesienia własności lokalu i złożyły pisemny wniosek o rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni,
  - e. osób prawnych lub fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, jeżeli w nabytym lokalu mieszkalnym miałyby być prowadzona działalność gospodarcza o uciążliwym dla pozostałych mieszkańców charakterze.
9. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie miesiąca od daty złożenia deklaracji, a osoba, którą przyjęto do Spółdzielni, powinna być powiadomiona o tym w ciągu dwóch tygodni.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty jego otrzymania.
11. Nie dochowanie terminu odwołania, jeżeli w zawiadomieniu było pouczenie, powoduje, że decyzja Zarządu jest ostateczna.
12. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
13. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający dane, o których mowa w ust. 2 oraz wysokość zadłużenia członka z tytułu nie wnoszenia opłat za zajmowany lokal, datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa.
14. Informacje z rejestru, o którym mowa w ust. 13 mogą być udostępniane:
- członkowi Spółdzielni,
  - małżonkowi członka – w zakresie spraw dot. współmałżonka,
  - organom Spółdzielni,
  - wierzycielowi członka.

## Rozdział 2

### Prawa i obowiązki członków

#### § 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo :

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) przeglądania protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 6) żądania odpisu obowiązującego statutu, regulaminów Spółdzielni oraz kopii uchwał organów Spółdzielni,
- 7) do przeglądania w siedzibie Spółdzielni rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni, protokołów lustracji, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 8) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutem ,
- 9) do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 10) do przeglądania rejestru członków,
- 11) 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,
- 12) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 13) do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wspólnych pomieszczeń i wspólnych urządzeń danej nieruchomości oraz usług Spółdzielni, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego – na zasadach określonych w stosownych regulaminach Spółdzielni (w tym odpłatnie – jeżeli przewiduje to regulamin),
- 14) do modernizowania lokalu według projektów uzgodnionych ze Spółdzielnią oraz wyposażenia i wykończenia lokalu, według indywidualnych potrzeb, gustów i możliwości.
- 15) żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 16) do wynajęcia lokalu osobie trzeciej, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 17) korzystanie z innych praw określonych w statucie.

2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

3. Koszty sporządzania odpisów wymienionych wyżej dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie ponosi członek występujący o teodpisy. Wysokość tych kosztów określa Zarząd Spółdzielni.

4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy niż 14 dni.

5. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 1 oznacza prawo wglądu członka w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.

6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnej odmowy.

## § 7

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

**1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nim regulaminów i zasad oraz uchwał organów Spółdzielni,**

2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,

3) w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także zobowiązania spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności : opłaty niezależne od spółdzielni, spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, odsetki ustawowe lub umowne od należności państwowych, należności finansowanych kredytem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych i inne,

4) wnieść wkład mieszkaniowy w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu i statucie,

5) wnieść wkład budowlany w przypadku ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu i statucie,

6) uczestniczyć w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

7) uiszczać regularnie i terminowo opłaty za używanie lokali, w tym garaży bez odrębnego wezwania,

8) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,

9) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,

10) członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę przeniesienia własności lokalu, ponosi wszelkie koszty z tym związane, a w szczególności:

a ) koszty podziału geodezyjnego,

b ) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego,

c ) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,

d ) koszty zawarcia aktu notarialnego,

e ) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,

- f) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- 11) w przypadku modernizacji budynku, osoby w nim zamieszkałe bądź zajmujące lokale o innym niż mieszkanie przeznaczeniu obowiązane są uczestniczyć w jej kosztach wg. zasad określonych przez Radę Nadzorczą,
- 12) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 13) udostępnić (po wcześniejszym uzgodnieniu terminów) zajmowany lokal lub pomieszczenie przynależne w celu:**
- a. **wykonania remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z tego lokalu, pomieszczenia lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni (w uzgodnionym wcześniej terminie) przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych, jednak nie dłuższy niż 12 miesięcy. Członek Spółdzielni zajmujący lokal zamienny wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu, które nie mogą być wyższe niż za zajmowany dotychczas lokal,**
  - b. **dokonania obligatoryjnych okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa budowlanego,**
  - c. **dokonania kontroli i okresowych odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach, przy zachowaniu warunków określonych w Spółdzielni,**
  - d. **zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,**
  - e. **dokonania określenia wartości rynkowej zajmowanego lokalu przez osobę do tego uprawnioną,**
  - f. **usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio jej powstaniem. W tym przypadku lokal należy udostępnić niezwłocznie, bez wcześniejszego uzgadniania terminów. W razie nieobecności osoby zajmującej lokal lub odmowy udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie potrzeby także funkcjonariusza Straży Pożarnej. W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, Spółdzielnia zabezpiecza znajdujące się w lokalu rzeczy i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności.**
- 14) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 15) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 16) na żądanie Zarządu lub administracji zezwolić na wstęp do lokalu lub pomieszczeń przynależnych, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, kontroli, konserwacji, remontu i modernizacji lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź urządzenia, dla dokonania koniecznych przeglądów i odczytu urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów,
- 17) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o:
- a) zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią,
  - b) podawać aktualną liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz ich dane – imię, nazwisko, datę urodzenia, nr PESEL,
- w celach uwiarygodnienia swojej sytuacji prawnej i faktycznej pod rygorem skutków prawnych.**
- 18) opróżnić i przekazać lokal Spółdzielni po wygaśnięciu prawa do lokalu,
- 19) odnowić zdawany lokal lub ponieść koszty jego odnowienia, a także ponieść koszty zużycia urządzeń technicznych lokalu,
- 20) pokryć wartość szkód wyrządzonych w mieniu Spółdzielni,

- 21) przestrzegać porządku domowego i nie zakłócać spokoju innym osobom zamieszkałym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń,
- 22) przystąpić w wyznaczonym terminie do zawarcia aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- 23) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

**24/ wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.**

### Rozdział 3

#### Wpisowe, udziały i opłaty

##### § 8

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów.

**2. Wysokość wpisowego wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę na dzień przyjęcia w poczet członków, a udział wynosi 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę na dzień przyjęcia w poczet członków.**

Przez minimalne wynagrodzenie należy rozumieć wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, ogłaszanego corocznie w Dzienniku Urzędowym "Monitor Polski".

3. Członek zobowiązany jest zadeklarować:

1) osoba fizyczna ubiegająca się o lokal mieszkalny – co najmniej jeden udział, a ubiegająca się o lokal o innym przeznaczeniu – co najmniej pięć udziałów na każdy lokal,

2) osoba prawna ubiegająca się o lokal mieszkalny – co najmniej dziesięć udziałów, a ubiegająca się o lokal o innym przeznaczeniu – co najmniej piętnaście udziałów na każdy lokal.

4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

5. Współmałżonek członka, wnioskujący o przyjęcie w poczet członków bez ubiegania się o ustanowienie kolejnego prawa do mieszkania, jest zobowiązany wnieść wpisowe w wys. 5% minimalnego wynagrodzenia i zadeklarować co najmniej jeden udział.

**6. Wpisowe w przypadku przyjęcia w poczet członków współmałżonka zmarłego członka wynosi 5% oraz udział – 5% minimalnego wynagrodzenia. Przepisy ust.5 stosuje się odpowiednio.**

7. Kwoty wpisowego i udziału członkowskiego zaokrągla się do pełnych dziesiątek złotych.

8 Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.

##### § 9

1. Spółdzielnia wypłaci po śmierci członka osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym, pisemnym oświadczeniu udziały, nie wcześniej jednak, niż po zatwierdzeniu bilansu za rok w którym ustało członkostwo, pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat a lokal został opróżniony.

2. Udziały oraz wpłaty dokonane na udziały przekraczające ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu, podlegają

zwrotowi po ustaniu członkostwa, lecz wypłata może nastąpić nie wcześniej niż po zatwierdzeniu bilansu za rok, w którym ustało członkostwo.

3. Udziały podlegają zwrotowi w nominale, na pisemny wniosek osoby, która te udziały wniosła lub osób, którym prawnie one przysługują.

4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **§ 10**

1. Spółdzielnia pobiera opłaty wynikające z kosztów postępowania, związanych z wydawaniem zaświadczeń na wniosek członka lub innych osób.

2. Wysokość opłaty ustala się na 2% minimalnego wynagrodzenia, kwotę opłaty zaokrągla się do pełnych złotych.

3. Opłaty, zainteresowane osoby wnoszą do kasy Spółdzielni nie później, niż w dniu odbioru zaświadczenia.

## **Rozdział 4**

### **Ustanie członkostwa**

## **§ 11**

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek :

1 ) wypowiedzenia złożonego Spółdzielni na piśmie,

2 ) wykluczenia członka ze Spółdzielni,

3 ) wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,

4 ) śmierci członka (ustania osoby prawnej),

5) likwidacji bądź upadłości Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie lub wykreślenie członka.

## **§ 12**

1. Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności, powinno być dokonane na piśmie.

2. O fakcie wypowiedzenia członkostwa przez osobę pozostającą w związku małżeńskim, Spółdzielnia powiadamia pisemnie małżonka członka Spółdzielni, wypowiadającego członkostwo lub współmałżonek ten podpisuje własnoręcznie wypowiedzenie wspólnie z członkiem.

3. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni, uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia .

5. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólnym porozumieniem stron, tj. członka i Spółdzielni. W takim przypadku, za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo – odbiorczego mieszkania.

6. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

### § 13

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. W szczególności wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek :
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności długotrwale zalega z zapłatą należności, wynikających z postanowień statutu bądź ustawy,
  - 4) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień lub uzyskania nienależnych korzyści,
  - 5) nie wywiązuje się z postanowień określonych w statucie,
  - 6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
3. Za długotrwale zaleganie z zapłatą, o której mowa w ust.2 pkt.3, rozumie się zwłokę z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 67 statutu za sześć miesięcy, w tym zwłokę (za 6 miesięcy) w spłacie części raty kredytu, przypadającej na dany lokal.
4. Wykluczenie powoduje wygaśnięcie praw członka do wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży.

### § 14

1. Członek Spółdzielni, nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy :
  - 1) członek nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału albo wycofał wkład mieszkaniowy lub budowlany,
  - 2) wygaśnie prawo do lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu lub nastąpi zbycie prawa do takiego lokalu,
  - 3) członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu i nie można uzyskać z nim kontaktu przez czas nie krótszy niż 3- miesiące,
  - 4) utracił prawo do lokalu lub wkładu w postępowaniu egzekucyjnym lub na skutek rozwodu,
  - 5) wyjechał na stałe za granicę,
  - 6) nie zamieszkuje w mieszkaniu lub nie używa lokalu o innym przeznaczeniu (w tym garażu) i nie można ustalić jego miejsca pobytu przez okres 6-miesięcy. Za brak ustalenia miejsca pobytu uważa się trzykrotny zwrot poczty listem poleconym, wysłanym w odstępach miesięcznych na adres pozostawiony do korespondencji, a w przypadku braku takiego adresu – na adres domowy.
  - 7) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,
  - 8) samowolnie zmienia sposób wykorzystania lokalu o innym przeznaczeniu lub garażu, albo gdy samowolnie dokonuje zmian bądź przebudowy niezgodnej z przeznaczeniem lokalu o innym przeznaczeniu lub garażu.

**§ 15**

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, wykreślany lub wykluczony członek powinien być zawiadomiony co najmniej na 7-dni przed tym terminem.

2. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,

b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu takiej uchwały Rady;

c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,

d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności zawierać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia, określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu lub nie odebrania przesyłki, ma moc prawną doręczenia.

4. Członek Spółdzielni ma prawo:

a) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo

b) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem.

5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 4 pkt b), biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

6. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

7. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia przed rozpatrzeniem odwołania przez to Zgromadzenie zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

8. Zarząd Spółdzielni może ponownie przyjąć w poczet członków osobę wykluczoną ze Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia opłat za lokal, po uregulowaniu przez nią całego zadłużenia i wnoszeniu na bieżąco opłat za lokal przez okres 3-ch miesięcy.

9. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd może wyrazić zgodę na ponowne przyjęcie w poczet członków osoby wykluczonej ze Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez nią opłat za lokal, po uregulowaniu przez nią zadłużenia i uiszczeniu opłat za lokal za 3 m-ce z góry.

## § 16

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem, od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

## Dział 3

### Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

## § 17

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd nie później, niż w ciągu 3-miesięcy od dnia ich złożenia.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14- tu dni od dnia otrzymania zawiadomienia wraz z pouczeniem o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3-ch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się kopię uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14-tu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30-tu dni od dnia podjęcia uchwały, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30-dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia, doręcza się odwołującemu w terminie jednego miesiąca od jej podjęcia.

5. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust.1, decyzja uprawomocni się i może być wykonana.

6. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd mogą uchylić bądź zmienić własne decyzje, jeżeli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne, mogące mieć istotny wpływ na treść podjętej decyzji.

7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

8. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych, do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

9. Zawiadomienia, wezwania, zaproszenia i inne pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu bądź spowodowane odmową przyjęcia mają moc prawną doręczenia.

10. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **Dział 4**

### **Tytuły prawne do lokali**

#### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 18**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) ustanowić prawo odrębnej własności do garażu wybudowanego na gruntach będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni, na zasadach określonych w statucie.

2. W stosunku do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię, ustanawia się po przetargu odrębną własność lokalu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Możliwe jest również przeznaczenie takiego mieszkania na wynajem oraz na zamianę, w tym na zamianę z członkiem zalegającym z opłatami za mieszkanie.

3. W przypadku, gdy wygrywającym przetarg jest oczekujący członek Spółdzielni, należność za wygrane mieszkanie może być wniesiona ratalnie, jednakże 80% kwoty członek winien wnieść przed zawarciem umowy, a pozostałe 20% może być spłacane ratalnie, według uzgodnień z Zarządem.

4. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 19**

1. Wynajmowanie przez członka lub oddawanie w użyczenie w całości lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że będzie związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu jak również jego części.

2. W przypadku gdy wynajęcie lub oddanie w użyczenie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest natychmiast powiadomić o tym pisemnie Spółdzielnię.

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

4. Wynajmowanie i oddawanie w użyczenie, o którym mowa w ust.1, nie zwalnia z obowiązków wynikających ze statutu. Członek Spółdzielni jest obowiązany umieścić w umowie najmu lub oddania w użyczenie postanowienia statutu w zakresie dotyczącym używania lokalu. Nie spełnienie tego obowiązku jest podstawą do wykluczenia z członkostwa.

5. Wynajmujący, najemca oraz osoby korzystające z mieszkań, lokali o innym przeznaczeniu lub garaży, na podstawie jakichkolwiek innych tytułów prawnych odpowiadają solidarnie za prawidłowe wnoszenie opłat i ewentualne straty powstałe w wyniku nieprawidłowego korzystania z nich .

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 20**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.

2. Członek zobowiązany jest uiszczać opłaty, o których mowa w ust.1 od chwili postawienia lokalu do jego dyspozycji.

3. Prawo to może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

4. Prawo to jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

5. Prawo to powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

6. Prawo to może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

#### **§ 21**

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni, w wypadku, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.

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

## **§ 22**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## **§ 23**

Wymagalne opłaty, związane z lokalem mieszkalnym, w okresie kiedy nie ustanowiono spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, pokrywają solidarnie wszystkie dorosłe osoby zajmujące dany lokal, a w przypadku osób niepełnoletnich – ich opiekunowie prawni – na zasadach takich samych, jak inni członkowie Spółdzielni.

## **§ 24**

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa taka, 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) oświadczenie Spółdzielni określające tytuł prawny do gruntu, na którym posadowiony będzie budynek,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- 4) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową ,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 10) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy.

4. Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w

statucie i umowie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy, przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych ( umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu ) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu, wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

5. Przepisy ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w par.22 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.

6. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia prawa do lokalu, uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

7.W przypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

## § 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków. Z chwilą, gdy wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

3. 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 postanowieniami statutu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. W rozliczeniu tym potrąca się też nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal mieszkalny, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Skreślony

4. Rozliczeń, o których mowa powyżej, dokonuje się wg. stanu na dzień opróżnienia lokalu.

5. Wartość rynkową ustala się na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

6. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka uwarunkowana jest opróżnieniem lokalu i powinna być dokonana:

- 1) z tytułu wartości rynkowej lokalu - nie później, niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia

spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

- 2) z tytułu udziałów – nie wcześniej niż po zatwierdzeniu bilansu za rok, w którym ustało członkostwo, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

### **§ 26**

Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem praw do tego lokalu, jest nieważna.

### **§ 27**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, nie będący członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Z chwilą śmierci jednego ze współmałżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio przepis ust. 2.

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

### **§ 28**

1. Mieszkania wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie mogą być przekształcone w prawo odrębnej własności.

2. Obsługa zadłużenia kredytowego następuje zgodnie z umową zawartą na budowę lokalu i przepisami ustawy z dnia 26.10.1995 r. – o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

## **Rozdział 3**

### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 29**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie

wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

### **§ 30**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Zbycie tego prawa 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, którego wypis notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.

4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, chcąc zostać członkiem, obowiązany jest zgłosić się do Spółdzielni celem dokonania formalności związanych z członkostwem i korzystaniem z lokalu w terminie nie dłuższym niż jednego miesiąca od nabycia lokalu.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa nie zainteresowany członkostwem w Spółdzielni, zgłasza się do Spółdzielni w terminie 1 miesiąca od nabycia prawa, celem dokonania formalności związanych z korzystaniem z lokalu.

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

### **§ 31**

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste .

### **§ 32**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zobowiązani są wyrównać wyliczoną różnicę.

### **§ 33**

1. W wypadku śmierci osoby, która posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jego spadkobiercy zobowiązani są do przedstawienia Spółdzielni postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców:

1) mogą oni po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku dokonać działu spadku,

2) w przypadku nie dokonania czynności określonej w pkt. 1 powinni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie

bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wyznacza sąd.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

4. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalemieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, nie będący członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

6. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§ 34**

W przypadku długotrwałych - przekraczających 6 miesięcznych okresów płatniczych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §§ 67, 68 i 70 niniejszego statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się 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.

### **§ 35**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa oraz wniesione udziały, z zastrzeżeniem ust. 4. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielczewłasnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, z tytułu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub garażu, powinna być dokonana nie później niż w ciągu 3-miesięcy od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia praw do spadku, nie później niż w ciągu 3-miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku, jednak nie wcześniej niż po dniu opróżnienia lokalu.

4. Wypłata kwot należnych osobom wymienionym w ust. 3 z tytułu wniesionych udziałów powinna być dokonana w terminie zwrotu wkładów, nie wcześniej jednak

niż po zatwierdzeniu bilansu za rok, w którym ustało członkostwo, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat a lokal został opróżniony.

### **§ 36**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej, wartość nabytego prawa, po potrąceniu stosownych należności. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 37**

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

### **§ 38**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań związanych z budową, w tym w szczególności, odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 39**

skreślony

### **§ 40**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu, przeznaczeniem lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w użyżenie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### **§ 41**

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 albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

#### **§ 42**

Wspólność majątkowa małżeńska spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wkładu budowlanego podlega regulacji ogólnej Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

#### **§ 43**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu, może ten lokal w całości lub części oddać w najem albo w bezpłatne używanie. Obowiązkiem członka jest niezwłocznie powiadomienie na piśmie Spółdzielni o zaistniałej czynności.

### **Rozdział 4**

#### **Odrębna własność lokalu**

#### **§ 44**

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, a ponadto powinna zawierać :

- 1 ) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal i udziały w częściach wspólnych nieruchomości przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową,
- 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 tytułu prawnego do gruntu pod budowę,
- 6 ) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Wkładem budowlanym jest kwota, wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do jego spłaty wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany członek jest obowiązany wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
5. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, raty spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd. Zarząd określa również zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale.

#### **§ 45**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali, wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić z 3-miesięcznym wyprzedzeniem, na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

#### **§ 46**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 44 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie własności ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 47**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3-miesiący po jego wybudowaniu, a jeżeli, na podstawie odrębnych przepisów, wymagane jest pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3-miesiący od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na plan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla prawa odrębnej własności.

## § 48

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

## § 49

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w tym również nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Przepisy § 30 ust.4 i 5 oraz § 33 ust.5 i 6 mają odpowiednie zastosowanie.

## § 50

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.

## § 51

Skreśla się

## Rozdział 5

### **Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności**

## § 52

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal

części umorzenia kredytu, w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ustawy a dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienie własności lokalu.

### **§ 53**

Skreślony

### **§ 54**

Skreśla się

### **§ 55**

Skreśla się

## **Rozdział 6**

### **Prawa do lokali o innym przeznaczeniu, w tym garażu**

### **§ 56**

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu o innym przeznaczeniu, 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 spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 57**

1. Dotychczasowe umowy najmu lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, zawarte z najemcami lub ich poprzednikami prawnymi, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy tych lokali, zachowują swoją ważność.

2. Dotychczas ustanowione spółdzielcze własnościowe prawa do lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, zachowują swoją ważność.

## **Dział 5**

### **Najem lokali**

#### **§ 58**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne budowane w tym celu. Przedmiotem najmu mogą być również lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym w stosunku do których ze względu na ich cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
2. Najemcami lokali mieszkalnych, o których mowa w ust.1, lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, mogą być członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie, o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne, wg. zasad określonych przez Zarząd.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków Spółdzielni, Zarząd zobowiązany jest wynajmując lokal wybranemu najemcy, zapewniającemu najlepszą realizację usług.

#### **§ 59**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa, pod rygorem nieważności, powinna być sporządzona w formie pisemnej .
3. Postanowienia § 67 -71 statutu stosuje się odpowiednio.

#### **§ 60**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących . Wysokość kaucji, termin wpłaty, ewentualnego zwrotu, określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

#### **§ 61**

W przypadku umów najmu, w sprawach nie uregulowanych statutem i umowa, obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

#### **§ 62**

Postanowienia zawarte w niniejszym dziale stosuje się odpowiednio do oddawania w najem lub dzierżawę terenów Spółdzielni, w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

## **Dział 6**

### **Zamiany**

#### **§ 63**

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali nie spółdzielczych a także właścicielami nieruchomości.
2. Zamiana mieszkań między członkami spółdzielni a osobami, o których mowa w ust.1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali.

3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa, wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

4. Zarząd, w granicach istniejących możliwości, realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin oraz wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni. Realizując powyższe wnioski, uwzględnia się możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.

5. Przy rozliczeniach związanych z zamianą mieszkań, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu.

## **§ 64**

Zamiany – za zgodą Zarządu – mogą być również dokonywane przez osoby wykluczone ze Spółdzielni oraz osoby, wobec których wydany został wyrok zasądający eksmisję.

## **Dział 7**

### **Używanie lokali i opłaty.**

## **§ 65**

1. Zasady używania lokalu określa umowa zawarta z członkiem o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.

3. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia, na zasadach przewidzianych w odrębnych przepisach.

## **§ 66**

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 67**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 6 i 13.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności

społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1-3 obejmują wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, wywozu odpadów, eksploatacji domofonów, koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji i odpowiednimi kosztami administracyjnymi, opłatami), koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów chodników, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, koszty ubezpieczenia i koszty zarządzania nieruchomością.

5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz opłaty na wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 i 13.

6. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów.

7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, zobowiązani są wносить opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

8. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej z uwzględnieniem różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat za użytkowanie lokali, zwiększającej odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Jednostki rozliczeniowe stanowią:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu,
- 2) liczba osób zamieszkujących dany lokal,
- 3) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 4) lokal,
- 5) udział w nieruchomości.

9. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali, w tym właścicielami lokali posiadającymi większość udziałów w prawie własności lokalu, nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

11. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, kosztów dostawy ciepła do lokali oraz zasady ustalania opłat za lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .

12. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków

związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

13. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

14. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego .

## **§ 68**

W stosunku do osób, które zamieszkują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego, Spółdzielnia pobiera odszkodowanie odpowiadające wysokości dotychczasowych opłat za lokal, jeżeli jednak odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od tych osób odszkodowania uzupełniającego. Do odszkodowania odpowiednie zastosowanie mają przepisy § 71 ust.1, 3 -7 statutu.

## **§ 69**

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 70**

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytów i odsetek, zaciągniętych na budowę ich zadania inwestycyjnego lub modernizację budynku, w części przypadającej na dany lokal, w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych.

## **§ 71**

1. Opłaty, o których mowa w § 67, wnoszone są co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Opłaty, o których mowa w § 67 ust.1-3 i 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Od nie wpłaconych terminowo opłat, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Osoby, o których mowa w § 67 ust. 1 nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
5. Naliczone i nie zapłacone odsetki, o których mowa w ust. 3, przeksięgowuje się na konto obciążeń z tytułu opłat za używanie lokalu.
6. Należności zasądzone podlegają wpłatom zgodnie z orzeczeniami sądowymi. Na wniosek zainteresowanego, Zarząd może spłatę zadłużenia rozłożyć na raty. W pierwszej kolejności zapłacie podlegają koszty postępowania procesowego.
7. Nieterminowe wpłaty wymagalnych opłat kieruje się w pierwszej kolejności na pokrycie naliczonych odsetek, a następnie na poczet najdawniej wymagalnego długu. W przypadku dokonywania wpłat bez dekretowania rodzaju konta, Spółdzielnia sama dokonuje wyboru rodzaju pokrycia należności członka.
8. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia powiadamia osoby, o których mowa w § 67 statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia zawiadamia osoby korzystające z lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

10. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

## **Dział 8**

### **Wkłady**

#### **Rozdział 1**

##### **Wkłady mieszkaniowe**

###### **§ 72**

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię) na sfinansowanie kosztów budowy. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego określa Rada Nadzorcza w Regulaminie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów.

###### **§ 73**

1. Zwrot wkładu mieszkaniowego odpowiada wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

2. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalnającego mieszkanie, z równowartości, o której mowa w ust. 1, potrąca się nie wpłaconą część wkładu.

3. Wkład mieszkaniowy względnie zaliczkę, członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego.

4. Z równowartości wkładu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

#### **Rozdział 2**

##### **Wkłady budowlane**

###### **§ 74**

1. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy, przypadających na dany lokal.

2. Wysokość wkładu budowlanego określa Rada Nadzorcza w Regulaminie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów.

## § 75

Zaliczka na wkład budowlany nie może być mniejsza od kwoty wypłaconej z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz od kwoty określonej przez kredytodawcę .

## § 76

1. Wkład, względnie zaliczkę, członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu.
2. Z wkładu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka .

## Dział 9

### Gospodarka finansowa Spółdzielni

## § 77

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, zgodnie z okresowymi planami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w ramach kierunków działania określonych przez Walne Zgromadzenie.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze źródeł własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi, dotacjami i środkami pochodzącymi z innych źródeł, stosownie do uprawnień wynikających ze statutu.
3. Różnice między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, powiększają odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Spółdzielnia może sprzedawać majątek własny.

## § 78

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt. 3 oraz w ust. 2 i 3, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

## § 79

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.
4. Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni, w tym fundusz zasobowy, dzielony jest między członków, proporcjonalnie do długości okresu przynależności do Spółdzielni.

## **Dział 10** **Organy Spółdzielni**

### **Rozdział 1** **Postanowienia ogólne**

#### **§ 80**

1. Organami spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

3. Członkowie organów Spółdzielni powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.

#### **§ 81**

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Rady Nadzorczej również następuje w głosowaniu tajnym.

2. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.

3. Do Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą być wybierani kandydaci, którzy zostali odwołani za naruszenie postanowień statutu, lub przyczynienia się do powstania w Spółdzielni szkody, bądź w stosunku do których zachodzą sytuacje określone w ust. 5 i 6.

4. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.

5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

7. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że statut stanowi inaczej. Przy obliczaniu głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, chyba, że statut stanowi inaczej. Głosy nieważne (niewłaściwe skreślenia, dopiski, itp.) nie są brane pod uwagę przy obliczaniu głosów.

8. W przypadku, gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą ilość głosów. Losowanie przeprowadza przewodniczący posiedzenia, na którym podsumowuje się wyniki głosowań i podpisuje rozpatrzone uchwały a które odbywa się w terminie 7 dni od odbycia posiedzenia ostatniej części Zgromadzenia.

9. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są złożyć pisemne oświadczenie na okoliczność przestrzegania przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowień statutu Spółdzielni i przepisów wydanych na jego podstawie, a w szczególności, że nie zalegają z opłatami wobec Spółdzielni, że posiadają zadowalający stan zdrowia, umożliwiający pracę w organach Spółdzielni, że nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, że spełniają inne warunki określone w/w przepisach prawa, oraz złożyć zaświadczenie, że nie byli karani za popełnienie przestępstwa.

10. Podanie nieprawdy w oświadczeniu, o którym mowa w ust.9, może spowodować odpowiedzialność karną oraz stanowić podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej. Informacja z Krajowego Rejestru Karnego o karalności bądź brak tej informacji powoduje utratę mandatu członka Rady, o której mowa w § 97 ust. 1 pkt 5 statutu. Zgromadzenie w regulaminie Rady określi również sprawy, które mogą powodować zawieszenie członka Rady i postępowanie w przypadku ich zaistnienia.

11. Skreślono

12. Tryb zwoływania posiedzeń organów oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

13. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście

## **§ 82**

1. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## **§ 83**

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego.

2. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych, stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. Nr 133, poz.883 ze zm.) a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz umów i zobowiązań wobec jej kontrahentów.

3. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

## **Rozdział 2**

### **Walne Zgromadzenie**

## **§ 84**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. W przypadku gdy liczba członków przekroczy 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.

3. Decyzje o tym czy zwoływane Walne Zgromadzenie ma być podzielone na części podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni. W takich przypadkach Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

4. W każdej części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

5. Członek może brać udział we właściwej dla siebie części Walnego Zgromadzenia tylko osobiście, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6 i 7.

6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.

7. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, którzy jednak nie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej lub Zarządu.

8. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

## **§ 85**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie Statutu Spółdzielni i jego zmian,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, odpowiednio do zasad wybierania członków Rady Nadzorczej.
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

2. Uchwały, o których mowa w ust.1 podejmowane są w głosowaniu jawnym.

## **§ 86**

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

2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,

2) oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.

5. Walne Zgromadzenie, w przypadkach określonych w ust.3 powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła w tym terminie Walnego Zgromadzenia, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

## § 87

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1 związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu ze Spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

6. 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 przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w siedzibie Spółdzielni.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.6 w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni, musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

## § 88

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w § 87. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jak również podjąć

uchwałę o przerwie w obradach (uchwała ta winna określać termin – datę, godzinę i miejsce kontynuowania obrad). W takim przypadku postanowienia § 87 nie mają zastosowania. Każda część Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad na tym zebraniu, natomiast skreślenie z porządku obrad, odroczenie ich rozpatrywania bądź podjęcie uchwały o przerwie w obradach jest niedopuszczalne.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, uprawnionych do głosowania.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów o ile ustawa lub statut nie stanowi inaczej. Większość kwalifikowana wynosi co najmniej:

- 3/4 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu oraz w sprawie połączenia Spółdzielni skreślono,

- 4/5 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni i w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,

5. 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. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyło łącznie co najmniej 20% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na żądanie co najmniej 20% członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub części Walnego Zgromadzenia można zarządzić głosowanie w sprawie tajnego głosowania również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 89

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy a także osoby nie będące członkami, w zakresie, w jakim uchwały dotyczą ich praw i obowiązków.

2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę sprzeczną z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka poprzez wytoczenie powództwa o jej uchylenie. Na tej samej podstawie uchwałę może także zaskarżyć Zarząd Spółdzielni. W przypadku zaskarżenia uchwały przez Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

3. Prawo zaskarżania uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. W przypadku gdy powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zawiadomienia, powództwo o uchylenie uchwały powinno być wniesione 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.

5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

6. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

7. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

## **§ 90**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części w składzie: Przewodniczącego, oraz Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

## **§ 91**

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

## **§ 92**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz danego zebrania.

2. Protokoły i uchwały Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Zarząd w terminie 7 dni od odbycia posiedzenia ostatniej części Zgromadzenia, organizuje posiedzenie przewodniczących lub – w razie ich nieobecności - sekretarzy wszystkich części Zgromadzenia w celu ustalenia łącznych wyników głosowań, przeprowadzenia losowania, o którym mowa w § 81 ust. 8 oraz sporządzenia i podpisania wykazu wszystkich uchwał podjętych przez Zgromadzenia.

4. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.

## **§ 93**

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

## **Rozdział 3**

### **Rada Nadzorcza**

## **§ 94**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 95

1. Rada składa się z 5 - 10 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady trwa 3 lata, rozpoczyna się w roku, w którym odbyły się wybory od dnia następnego po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, a kończy się po trzech latach w dniu po zakończeniu Walnego Zgromadzenia.
3. Do Rady nie może być wybrany członek nie wywiązujący się z obowiązków członkowskich.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Ponowny wybór tego samego członka Rady Nadzorczej jest możliwy po przerwie jednej kadencji.

## § 96

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni, Radzie Nadzorczej i Zarządowi. Zgłoszenie odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata, jego zgody na kandydowanie oraz imion nazwisk i podpisów osób zgłaszających.
5. Kandydat zobowiązany jest oświadczyć, że wyraża zgodę na kandydowanie oraz złożyć oświadczenie i zaświadczenie, o których mowa w § 81 ust. 9 statutu.
6. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni najpóźniej 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia wraz z wymogiem podpisania zgłoszenia kandydata przez co najmniej 10 członków. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie i zaświadczenie kandydata, o których mowa w § 81 ust. 9 statutu. Wszystkie zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej wraz z kompletem załączników zostają złożone w siedzibie Spółdzielni, a następnie przekazane zostają na Walne Zgromadzenie.
7. skreślono.

## § 97

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 3/4 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) pogorszenia się stanu zdrowia w stopniu uniemożliwiającym pracę w Radzie Nadzorczej,
  - 5) nie złożenia oświadczenia i zaświadczenia, o których mowa w § 81 ust. 9 statutu,
  - 6) naruszenia obowiązków, o których mowa w § 83 ust. 2 i §100 ust. 2 i 3,
  - 7) zaistnienia sytuacji określonej w § 81 ust. 5 i 6 statutu,
  - 8) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
  - 9) utraty tytułu prawnego do lokalu.
2. Rada Nadzorcza może, w sytuacjach określonych w regulaminie Rady, zawiesić członka Rady w pełnieniu obowiązków.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał w kolejności największą liczbę głosów, a w przypadku braku takich kandydatów, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady Nadzorczej do końca kadencji.

## § 98

**1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, nie rzadziej niż 1 raz w kwartale i nie częściej niż 10 razy w roku.**

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej  $\frac{1}{2}$  członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i poszczególnych jej komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

4. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej, w celu jej ukonstytuowania się, zwołuje prezes Zarządu nie później niż w ciągu 21 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Przeprowadza on też wybory przewodniczącego Rady Nadzorczej.

5. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona komisję rewizyjną, składającą się z członków Rady. Rada może powołać także inne komisje stałe lub czasowe. W skład komisji mogą wchodzić członkowie spoza Rady, komisji przewodniczą członkowie Rady Nadzorczej.

## § 99

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej w szczególności należy :

1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw jej członków,

c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,

6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, w szczególności zawierających wyniki kontroli, ocenę sprawozdań finansowych Zarządu i wnoszenie o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,

7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkami Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej, przez nią upoważnionych,

8) uchwalanie regulaminu Zarządu,

9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,

10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,

11) uchwalanie zasad rozliczania energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,

12) uchwalanie regulaminu szczegółowych zasad gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,

- 13) uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
  - 15) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
  - 16) podejmowanie uchwał w przedmiocie umarzania nieściągalnych wierzytelności w Spółdzielni,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie wnoszenia aportu rzeczowego do jednostek gospodarczych, których członkiem bądź udziałowcem jest Spółdzielnia,
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
  - 19) podejmowanie uchwał w sprawie przeprowadzenia lustracji i uczestniczenie w czynnościach lustracyjnych Spółdzielni oraz nadzorowanie wykonania zaleceń polustracyjnych,
  - 20) uchwalanie regulaminów komisji Rady,
  - 21) uchwalanie innych regulaminów w zakresie określonym przez statut bądź obejmujących zakres kompetencyjny Rady,
  - 22) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 23) uchwalanie wysokości opłat za wynajem lokali użytkowych, gruntów Spółdzielni, garaży,
  - 24) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 25) zwoływanie walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie,
  - 26) inne działania wymienione w statucie lub ustawie,
2. Rada Nadzorcza wykonuje swoje kompetencje określone w ust. 1 poprzez podejmowanie uchwał, a w przypadku uprawnień określonych w § 97 ust. 1 poprzez złożenie oświadczenia, bez głosowania.

## § 100

**1. W celu wykonywania zadań, cały skład Rady Nadzorczej może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.**

2. Dokumenty oraz informacje wynikające z dokumentów, o których mowa w ust. 1, nie mogą być udostępniane przez członków Rady Nadzorczej osobom trzecim.

3. Członek Rady Nadzorczej ma obowiązek ochrony informacji powziętych w związku z wykonywaniem zadań, o których mowa w ust. 1.

## § 101

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## Rozdział 4

### Zarząd

## § 102

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków, w tym Prezesa, wybieranych przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni.
2. Prezes Zarządu może być wybrany w drodze konkursu, według zasad określonych przez Radę Nadzorczą. Pozostałych członków Zarządu Rada Nadzorczą powołuje i odwołuje na wniosek Prezesa Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Przy odwołaniu przez Radę Nadzorczą członków Zarządu przyjmuje się, iż uchwała zostaje przyjęta przy obecności pełnego składu Rady, bezwzględną większością 3/4 biorących w głosowaniu. Głosy wstrzymujące i przeciw zlicza się razem. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Odwołanie członków Zarządu na pisemnie uzasadniony wniosek Prezesa odbywa się zwykłą większością głosów, na posiedzeniu następnym po posiedzeniu na którym padł taki wniosek i po uprzednim wysłuchaniu lub odczytaniu wyjaśnień osoby, której wniosek taki dotyczy.

## § 103

1. Rada Nadzorczą może odwołać poszczególnych członków Zarządu na pierwszym swym posiedzeniu, mającym miejsce po upływie miesiąca, licząc od posiedzenia, na którym postawiono wniosek o odwołanie wraz z pisemnym uzasadnieniem, o ile członkowie ci nie skorzystają z przysługującego im prawa wniesienia wyjaśnień. W przeciwnym wypadku, odwołanie może nastąpić po pisemnym ustosunkowaniu się wnioskodawcy do wniesionych wyjaśnień, na kolejnym posiedzeniu mającym miejsce po upływie miesiąca od doręczenia w/w pisemnego ustosunkowania się członkowi Zarządu, który ma zostać odwołany.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu Spółdzielni, którym nie udzieliło absolutorium, po przeprowadzeniu głosowania jawnego, większością  $\frac{3}{4}$  obecnych na zgromadzeniu.

## § 104

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich w zakresie dozwolonym przez statut,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 3) prowadzenie działalności gospodarczej Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 6) zawierania umów, zaciąganie kredytów bankowych oraz innych zobowiązań, zgodnie ze statutem,
  - 7) udzielanie pełnomocnictw,
  - 8) współdziałanie z organami władzy i administracji samorządowej i państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
  - 9) ustalanie wartości rynkowej lokali poprzez zlecenie usług wyceny uprawnionym rzeczoznawcom,

- 10) podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem w sprawie scalania lub podziału nieruchomości oraz podejmowania czynności związanych z rozgraniczeniem lub połączeniem nieruchomości,
  - 11) podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem o zmianę okresu użytkowania wieczystego,
  - 12) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 13) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 14) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 15) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 16) żądanie przeniesienia własności na Spółdzielnię zajętej działki,
  - 17) określanie i zawieranie umów w sprawie służebności gruntowych, sieciowych, instalacyjnych i tym podobnych wynikających z decyzji administracyjnych bądź podziału lub scalania nieruchomości oraz ustalanie wynagrodzeń za prawo służebności,
  - 18) organizowanie przetargów na ustanawianie odrębnej własności lokali w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 19) organizowanie przetargów na sprzedaż mieszkań własnościowych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 20) przygotowywanie projektów uchwał na posiedzenia Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia,
  - 21) zawieranie umów ubezpieczenia majątku Spółdzielni.
- 22/ sporządzanie listy kandydatów:
- na członków Rady Nadzorczej,
  - na delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

## **§ 105**

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresach między posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do podejmowania decyzji kolegiąlnie oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Prezesa Zarządu.
3. Prezes Zarządu wykonuje uprawnienia zwierzchnika służbowego w stosunku do pracowników Spółdzielni i w tym zakresie uprawniony jest do wydawania zarządzeń.

## **§ 106**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne, skierowane do Spółdzielni, lub złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## Rozdział 5

### Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

#### § 107

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, określając jednocześnie czas trwania takiego zastępstwa i zakres czynności i spraw, których będzie ono dotyczyło.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące w stosunku pracy lub innym stosunku cywilno – prawnym ze Spółdzielnią lub będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

#### § 108

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. Górna granica odszkodowania, odpowiada dla członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, kwocie trzykrotnego, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

## Dział 11

### Przepisy końcowe

#### § 109

Dotychczasowe przydziały lokali zachowują moc.

#### § 110

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania .
2. Uchwały, regulaminy i inne przepisy wewnętrzne Spółdzielni, podjęte na podstawie dotychczas obowiązującego statutu zachowują swą moc, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszym statutem i ustawami. W razie sprzeczności obowiązują przepisy aktualne i niniejszy statut.
- 3. Przepisy niniejszego statutu obowiązują odpowiednio również osoby:**

*a/ nie będące członkami Spółdzielni, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,  
b/ właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni,  
o ile to wynika z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych przepisów prawa lub niniejszego statutu.*

## § 111

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze oraz inne odrębne przepisy.

**Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 30.06.2011 r.**

**Zatwierdzony Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27.02.2012 r. sygn. sprawy PO.VIII Ns-Rej.KRS/002346/12/142.**

**Zmiany uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach w dniach 21.06.2012 r., 22.06.2012 r., 25.06.2012 r., 26.06.2012 r., 27.06.2012 r.**

**Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25.10.2012 r. sygn. sprawy PO.VIII Ns-Rej.KRS/020830/12/792.**

**Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 7/2013 w dniach 19.06.2013 r., 20.06.2013 r., 25.06.2013 r., 26.06.2013 r., 27.06.2013 r.**

**Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14.10.2013 r. sygn. sprawy PO.VIII Ns-Rej.KRS/030561/13/863.**

**Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 6/2015 w dniach 16.06.2015 r., 17.06.2015 r., 18.06.2015 r., 22.06.2015 r., 24.06.2015 r.**

**Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12.10.2015 r. sygn. sprawy PO.IX NS – REJ.KRS/022944/15/969.**

**Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 6/2016 w dniach 15.06.2016 r., 16.06.2016 r., 20.06.2016 r., 21.06.2016 r., 22.06.2016 r.**

**Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13.01.2017 r. sygn. sprawy PO.IX NS – REJ.KRS/038078/16/063.**

**Zmiany statutu uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w pięciu Częściach Uchwałą Nr 7/2017 w dniach 20.06.2017 r., 21.06.2017 r., 26.06.2017 r., 27.06.2017 r., 28.06.2017 r.**

**Zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13.11.2017 r. sygn. sprawy PO.IX NS – REJ.KRS/027918/17/971.**