

## SPIS TREŚCI

<i>Spis treści</i> -----	<b>1</b>
<b>I. Postanowienia ogólne</b> -----	<b>3</b>
<b>II. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni</b> -----	<b>3</b>
<b>III. Członkowie</b> -----	<b>5</b>
<b>IV. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków.</b> -----	<b>7</b>
<b>V. Prawa i obowiązki członków</b> -----	<b>8</b>
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze -----	11
B. Wpisowe, udziały, wkłady. -----	12
<b>VI. Wkłady</b> -----	<b>13</b>
A. Postanowienia ogólne-----	13
B. Wkłady mieszkaniowe -----	14
C. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego-----	15
D. Wkłady budowlane-----	17
E. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego-----	18
F. Przepisy wspólne dla rozliczania wkładów -----	20
<b>VII. Tytuły prawne do lokali</b> -----	<b>20</b>
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego-----	20
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu -----	22
C. Prawo odrębnej własności lokalu -----	23
D. Najem lokali mieszkalnych -----	25
E. Sprzedaż lokali mieszkalnych-----	26
F. Lokale mieszkalne z odzysku tzn. ruchu ludności -----	26
<b>VIII. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali</b> -----	<b>27</b>
A. Przepisy wspólne -----	27
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego -----	28
D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. -----	29
E. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu -----	31
F. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego, garażu, pracowni twórcy. -----	31
<b>IX. Zamiana mieszkania</b> -----	<b>32</b>
<b>X. Używanie lokali</b> -----	<b>33</b>
<b>XI. Opłaty za używanie lokali</b> -----	<b>34</b>

<b>XII. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków oraz rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu. -----</b>	<b>38</b>
<b>XIII. Ustanie członkostwa-----</b>	<b>39</b>
<b>XIV. Wygaśnięcie praw do lokali -----</b>	<b>43</b>
A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu -----	43
B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu -----	46
C. Przepisy wspólne dla wygaśnięcia praw do lokali. -----	47
D. Rozliczenia z tytułu wpisowego i udziałów -----	47
<b>XV. Lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe -----</b>	<b>48</b>
A. Lokale użytkowe-----	48
B. Garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach -----	48
<b>XVI. Organy Spółdzielni -----</b>	<b>49</b>
A. Walne Zgromadzenie -----	50
B. Rada Nadzorcza-----	61
C. Zarząd -----	65
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu-----	68
E. Zebrania Członków Osiedla-----	69
F. Rady Osiedli -----	70
<b>XVII. Gospodarka Spółdzielni -----</b>	<b>71</b>
<b>XVIII. Przepisy końcowe-----</b>	<b>74</b>

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wojewodzianka” - zwana dalej Spółdzielnią.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.

### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie następujących ustaw:

- ustawy z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami ),
- ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- innych ustaw,
- niniejszego statutu.

## **II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

### § 4

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) zagospodarowanie 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 inwestycyjna,
  - 7) działalność kulturalna, społeczna, oświatowa.

4. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych, garaży, a także ułamkowego udziału we współwłasności w wielostanowiskowych garażach,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub jej członków,
  - 8) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 10) prowadzenie działalności usługowej, wytwórczej i budowlanej jeżeli działalność ta jest bezpośrednio związana z realizacją celu działania o którym mowa w ust. 1.
5. Dla realizacji celów określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielni:
  - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 2) buduje domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budowle pomocnicze, gospodarcze i inne,
  - 3) nabywa domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia lub budowle pomocnicze, gospodarcze lub inne,
  - 4) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 5) zarządza innymi nieruchomościami, nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
  - 6) wydzierżawia członkom lub innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 7) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - 8) zaciąga kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych Spółdzielni.
6. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji w tej sprawie jest Walne Zgromadzenie.

### III. CZŁONKOWIE

#### § 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych.  
W przypadku przyjęcia w poczet członków osoby nie mającej zdolności do czynności prawnych lub mającej ograniczoną zdolność do czynności prawnych osoby te nie mogą być członkami organów Spółdzielni, przed którymi są reprezentowane przez swych przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciele ci zobowiązani są do pokrywania opłat za używanie lokali i innych należności wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych zastosowanie mają przepisy § 45 ust. 5 oraz § 54 ust. 1 statutu.

#### § 6

Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu, separacji, unieważnienia małżeństwa,
- 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
- 4) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 5) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- 6) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią
  - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) prawa odrębnej własności,
- 7) przysługuje jej określone ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 8) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
- 9) nabyła prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 10) ubiega się o członkostwo będąc współmałżonkiem lub zstępnym wykluczonego członka po ustaniu przyczyn wykluczenia,
- 11) ubiega się o członkostwo będąc współmałżonkiem lub zstępnym wykluczonego członka, któremu wygasło prawo na skutek niedochowania czynności zachowawczych lub wyznaczonych terminów dodatkowych,

- 12) ubiega się o ponowne przyjęcie w poczet członków, jeśli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.
- 13) posiada wspólność w spółdzielczym prawie do lokalu lub współwłasność w prawie odrębnej własności i została wyznaczona przez współwłaścicieli do reprezentowania interesów wobec Spółdzielni.

#### § 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa oraz stan zadłużenia członków z tytułu opłat czynszowych.  
Zadłużenia podawane są w systemie informatycznym Spółdzielni według stanu na dzień przeglądania rejestru.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

#### § 8

1. Przystępujący do Spółdzielni, po jej zarejestrowaniu, stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać: jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, adres dla korespondencji, miejsce i datę urodzenia, imiona rodziców, PESEL, miejsce pracy, liczbę zadeklarowanych udziałów a także stwierdzenie o jaki lokal (mieszkalny, użytkowy) ubiega się przystępujący.
3. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
4. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
5. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.

#### § 9

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd Spółdzielni. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 6 pkt. 6 statutu powinna odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy lub uzyskanych z tzw. ruchu ludności. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w statucie.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Zasada ta obowiązuje również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.

3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **IV. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW.**

##### § 10

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału mieszkania - w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni, określonej w rejestrze członków.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów określających kolejność przydziału mieszkania z zachowaniem numeracji ciągłej.
3. Wg kolejności ustalonej zgodnie z ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
  - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - b) prawa odrębnej własności lokalu.
4. Wg kolejności ustalonej zgodnie z ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 członek z którym Spółdzielnia ma zawartą umowę określającą kolejność przydziału mieszkania zawiadamiany jest pisemnie, a pozostali członkowie ogłoszeniami wywieszonymi w siedzibie Spółdzielni i w budynkach mieszkalnych na klatkach schodowych.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Szczegółowy tryb składania innym osobom ofert określa regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## V. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 11

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

### § 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, żądania rozpatrzenia ich przez właściwe organy Spółdzielni oraz otrzymywania informacji o sposobie załatwienia wniosków,
- 3) prawo do udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu
- 4) prawo żądania w trybie określonym statutem zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 7) prawo zgłaszania w trybie określonym statutem poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia oraz projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo żądania w trybie określonym statutem zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 9) prawo żądania otrzymania odpisu obowiązującego statutu i odpisów regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 10) prawo zaznajamiania się z protokołami obrad organów Spółdzielni, uchwałami organów Spółdzielni oraz prawo otrzymania kopii tych dokumentów,
- 11) prawo zaznajamiania się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, protokołami lustracji, wnioskami lustracji oraz prawo otrzymania kopii tych dokumentów,
- 12) prawo zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz prawo otrzymania kopii tych umów i kopii faktur,
- 13) prawo przeglądania, w biurze Zarządu Spółdzielni w obecności wyznaczonego pracownika, rejestru członków Spółdzielni,
- 14) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 15) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych statutem,
- 16) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni oraz prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,



- 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem,
  - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem,
  - 19) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
    - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
    - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
  - 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 21) prawo korzystania z innych praw określonych w statucie i w umowach zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Odpis obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  3. Koszt wydania kopii dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt. 10, 11, 12 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te ustala Zarząd Spółdzielni.
  4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt. 10, 11, 12 składa Zarządowi pisemny wniosek. We wniosku należy podać wykaz dokumentów, które mają być udostępnione oraz cel udostępnienia dokumentów. Zarząd wydaje kopie tych dokumentów w ciągu 10 dni od dnia złożenia wniosku. Kopie dokumentów wydawane są za potwierdzeniem ich odbioru przez członka.
  5. Członek zainteresowany wglądem do dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt. 10, 11, 12 składa Zarządowi pisemny wniosek. We wniosku należy podać wykaz dokumentów, które mają być udostępnione. Zarząd udostępnia dokumenty w terminie 10 dni roboczych od dnia złożenia wniosku. Zaznajamianie się członka z dokumentami odbywa się w obecności wyznaczonego przez Zarząd pracownika lub członka Zarządu, w siedzibie Spółdzielni, w dniu i godzinach określonych przez Zarząd. W przypadku dokumentacji Rady Nadzorczej dokumenty udostępnianie są do wglądu w każdy pierwszy czwartek miesiąca. Zaznajamianie się członka z dokumentami odbywa się w siedzibie Spółdzielni w obecności wyznaczonego członka Rady Nadzorczej.
  6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi – o których mowa w ust. 1 pkt. 12 jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa następuje w formie pisemnej. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu pisemnej odmowy złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

7. Uprawnienia członka Spółdzielni przewidziane w ust. 1 pkt. 10, 11 są realizowane z zastrzeżeniem wymogów ustawy z dnia 29.08.1997 r. (tj. Dz.U. z 2002 Nr 101 poz. 926 ze zm.) o ochronie danych osobowych.
8. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i opinie biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego będą udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni.

### § 13

1. Członek jest obowiązany:
  - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
  - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka lub nabył spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu w drodze dziedziczenia, umowy, zapisu, licytacji, zamiany, przysługującego roszczenia,
  - 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
  - 5) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz w karcie informacyjnej,
  - 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
  - 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 8) dokonywać zwrotu kosztu o którym mowa w § 15 ust. 6 i 8 statutu,
  - 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym zgodnie z warunkami określonymi przez Spółdzielnię w regulaminie porządku domowego,
  - 10) przystąpić w wyznaczonym terminie do zawarcia aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu,
  - 11) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
  - 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 16) informować o wskazaniach przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalu, mających wpływ na wysokość opłat określonych w pkt. 4,
  - 17) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
  - 18) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale),

- 19) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 20) wykonywać inne obowiązki określone w statucie i w umowach zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Przepisy ustawy, statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

### *A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze*

#### § 14

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.  
Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu, bezpośrednio wyższego.  
Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania 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 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 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, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały, wraz z jej uzasadnieniem, doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
9. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut powinny być doręczone członkowi pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
10. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma na wskazany przez członka adres w aktach członkowskich. Pisma zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. W takim przypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

### *B. Wpisowe, udziały, wkłady.*

#### § 15

1. Wpisowe określone jest w stosunku do wysokości minimalnego wynagrodzenia o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2000 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200 z 2002 r. poz. 1679 z zm.) i jest równe 1/4 wysokości tego wynagrodzenia obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków.
2. Udział wynosi 100,00 zł
3. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
  - a) co najmniej 1 - jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego
  - b) co najmniej 5 - jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.
4. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
6. Na wniosek członka uzyskującego spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku dziedziczenia Zarząd może podjąć uchwałę o rozłożeniu płatności wpisowego na miesięczne raty, jednak nie więcej niż na 6 rat.  
W takim wypadku nie ma zastosowania sankcja określona w ust. 8.
7. Członek oczekujący obowiązany jest ponosić koszty korespondencji do niego kierowanej i dokonać na pisemne wezwanie zwrotu poniesionego przez Spółdzielnię kosztu. Wysokość opłaty uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
8. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w terminie określonym w ust. 5 - powoduje wykreślenie z rejestru członków.

9. Nie dokonanie zwrotu kosztu określonego w ust. 7 może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
10. Członek pokrywa koszty przygotowania zaświadczenia potwierdzającego przysługujące mu prawo do lokalu. Wysokość opłaty uchwała Rada Nadzorcza.

## **VI. WKŁADY**

### *A. Postanowienia ogólne*

#### § 16

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu oraz zawieranych umów.
2. Wysokość wkładów określa Zarząd Spółdzielni.
3. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest dany lokal, rzeczywiście poniesionych i przypadających na ten lokal.

#### § 17

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 42 i § 48 statutu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej.
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego i końcowym jego rozliczeniu, ale nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.  
Podstawą rozliczenia jest zestawienie kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego w szczególności:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie sposobu ewidencjonowania kosztów tj. które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi,
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu, jeżeli takie są budowane w części budynku mieszkalnego,

- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
  - 6) określenie zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych(atrakcyjność),
3. Regulamin o którym mowa w ust. 2 uchwalany jest przez Radę Nadzorczą przed przystąpieniem do przedsięwzięcia inwestycyjnego.

#### § 18

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię, w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.

#### § 19

1. Ustalenie kosztów budowy (wartości początkowej) lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały, w terminie określonym w § 17 ust. 1 pkt. 2 statutu.
3. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się on niższy członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

### *B. Wkłady mieszkaniowe*

#### § 20

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy, na pokrycie części kosztu budowy mieszkania.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka, odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. 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. Jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

## § 21

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 106 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 26 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## § 22

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie w związku z realizacją zmiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 27 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## § 23

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego jemu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 28 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### *C. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego*

## § 24

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu
4. Wypłata wartości lokalu następuje w terminie 14 dni od daty wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. Roszczenie o zwrot wartości lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

## § 25

Z wartości lokalu o której mowa w § 24 ust. 1 statutu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 42 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal.

## § 26

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 104 statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane wg wartości rynkowej tego lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkalnego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należność o której mowa w ust. 1 osobom uprawnionym w ciągu 14 dni od daty wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

## § 27

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



## § 28

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane wg wartości rynkowej tego lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 109 i § 23 statutu.

## § 29

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przed zawarciem umowy o ustanowienie tego prawa Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1 następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy poprzedniej oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

### *D. Wkłady budowlane*

## § 30

1. Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka odpowiadająca całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego (budowy) przypadających na jego lokal.

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

#### § 31

Członek o którym mowa w § 59 ust. 3 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### § 32

Członek uzyskujący w trybie o którym mowa w § 59 ust. 6 statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie - wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### § 33

Członek o którym mowa w § 59 ust. 3 statutu ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie - wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

#### § 34

Członek uzyskujący w trybie o którym mowa w § 59 ust. 6 statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie - wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### § 35

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

### *E. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego*

#### § 36

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana 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 osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu o którym mowa w § 114 ust. 1 statutu.
4. Wypłata wartości rynkowej o której mowa w ust. 1 następuje w ciągu 14 dni od daty wniesienia wymaganego wkładu budowlanego przez osobę uzyskującą prawo odrębnej własności do tego lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa drodze przetargu.

#### § 37

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu przed zawarciem umowy o ustanowieniu tego prawa - w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię - Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni - Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni - Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu.

#### § 38

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

## *F. Przepisy wspólne dla rozliczania wkładów*

### § 39

Z wartości rynkowej lokalu o której mowa w § 24 ust. 1 i § 36 ust. 1 statutu dokonuje się potrąceń określonych w § 25 i § 36 ust. 2 statutu oraz potrąceń z tytułu:

- 1) kwot zaległych opłat o których mowa w § 83 statutu,
- 2) kosztów określenia wartości rynkowej lokalu,
- 3) innych wierzytelności przysługujące Spółdzielni od członka.

## **VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### § 40

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

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

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

### § 41

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Wydane przed dniem 24.04.2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, umowie i statucie Spółdzielni.
4. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu - jest nieważna.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### § 42

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym, 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 lokalu, a ponadto powinna m.in. określać:

- 1) tytuł prawny Spółdzielni do gruntu,
- 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego w kwocie określonej w umowie,
- 3) sposób i termin wpłaty wkładu mieszkaniowego, konsekwencje zwłoki w zapłacie,
- 4) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) powierzchnię, położenie, wyposażenie lokalu,
- 7) osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania z członkiem,
- 8) termin zakończenia realizacji inwestycji
- 9) termin wydania lokalu mieszkalnego członkowi,
- 10) tryb zgłaszania ewentualnych zmian w wykończeniu lokalu,
- 11) ostateczne rozliczenie inwestycji, które następuje nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
- 12) warunki rozwiązania umowy przez strony oraz zasady związanych z tym rozliczeń finansowych,
- 13) termin zawarcia przez strony umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 43

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 42 statutu bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

### *B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu*

#### § 44

Członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:

- 1) jeżeli zostało uzyskane od Spółdzielni na podstawie zawartej przed dniem 31.07.2007 r. umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wydanego przed dniem 24.04.2001 r. przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 2) zostało nabyte od innej osoby.

#### § 45

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością - jest nieważna.
5. 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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, który to termin nie może być krótszy niż 3 miesiące, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa, jeżeli odpowiada on wymogom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### § 46

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### § 47

Przepisy § 44 - § 46 statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży.

### *C. Prawo odrębnej własności lokalu*

#### § 48

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu a ponadto powinna między innymi określać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego w kwocie określonej w umowie,
- 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego stanowiącego podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu,
- 3) zasady ustalania kosztów budowy lokalu,
- 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczenia do niego przynależne,
- 5) tytuł prawny Spółdzielni do gruntu wraz ze wskazaniem dokumentu potwierdzającego ten tytuł,
- 6) sposób i termin wpłaty wkładu budowlanego oraz konsekwencje zwłoki w zapłacie,
- 7) termin zakończenia budowy,
- 8) ostateczne rozliczenie inwestycji, które następuje nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
- 9) tryb zgłaszania ewentualnych zmian w wykończeniu lokalu,
- 10) termin wydania lokalu członkowi,
- 11) termin zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu na członka.

#### § 49

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 48 statutu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany 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 Spółdzielni, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

Postanowienia § 54 ust. 2 statutu stosuje się odpowiednio.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 50

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 48 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowiły inaczej.

#### § 51

1. Spółdzielnia ustanawia, na rzecz członka, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego prawa, w chwili gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 52

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia nieruchomości.

#### § 53

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

#### § 54

1. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wystąpienia do sądu, który to termin nie może być krótszy niż 3 miesiące, wyboru dokonuje Spółdzielnia.



2. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 usm to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### § 55

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 kpc o egzekucji z nieruchomości.

Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 56

Przepisy § 48 - § 55 statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### *D. Najem lokali mieszkalnych*

#### § 57

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na ten cel,
  - b) uprzednio wynajmowane,
  - c) do których ze względu na ich cechy techniczno - użytkowe Spółdzielnia nie zdołała ustanowić tytułu prawnego na podstawie § 59 statutu.
  - d) położone w nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym, na czas określony do chwili uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni w kolejności dotychczas zawartych umów o kolejności przydziału mieszkania, a następnie wg daty złożonych wniosków o wynajem lokalu.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom, o których mowa w ust. 2.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych w tym kryteria doboru najemców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat za używanie lokalu, wysokość kaucji (na zabezpieczenie czynszu, lokalu i urządzeń się w nim znajdujących) czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.  
Umowa ta powinna zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

7. Najem lokali o których mowa w ust. 1 nie podlega przekształceniu w inny tytuł prawny.
8. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. Nr 31 poz. 266 z 2005 r. ze zm.).

### *E. Sprzedaż lokali mieszkalnych*

#### § 58

1. W przypadku gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynku lub nabywa budynek w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno - finansowe realizacji inwestycji i sprzedaży lokali ustala Rada Nadzorcza.
2. Do zawieranych umów sprzedaży mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. (tj. Dz.U. Nr 80, poz. 903 z 2000 r.).
3. W przypadku niemożności, z przyczyn niezależnych od Spółdzielni zawarcia według zasad określonych w § 48 statutu, umów o budowę lokali i ustanowienia tytułów prawnych do lokali nowo wybudowanych wg zasad określonych w § 59 statutu, Spółdzielnia lokale te może sprzedać zgodnie z przepisami powyższymi.

### *F. Lokale mieszkalne z odzysku tzn. ruchu ludności*

#### § 59

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 104 statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu określonych w ust. 1 i 2 mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Członkowie o których mowa w ust. 3 zawiadamiani są pisemnie w kolejności o której mowa w § 10 ust. 1 statutu o możliwości uzyskania prawa odrębnej własności.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo przysługuje członkowi z najdłuższym stażem oczekiwania.

6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia może do lokali, o których mowa w ust. 1 i 2, ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu ograniczonego zorganizowanego wśród pozostałych członków Spółdzielni. W sytuacji gdy przetarg taki nie dochodzi do skutku Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony.  
Ogłoszenie przetargu o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego o którym mowa w ust. 1 następuje nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Zawiadomienia o przetargu dokonuje się poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni na klatkach schodowych oraz publikację ogłoszenia w lokalnej prasie i na stronie internetowej.
7. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
8. Przetarg przeprowadza się w formie:
  - a) przetargu ustnego ograniczonego,
  - b) przetargu ustnego nieograniczonego,
  - c) przetargu pisemnego ograniczonego,
  - d) przetargu pisemnego nieograniczonego.
9. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. O zastosowaniu formy przetargu decyduje Zarząd.
10. Cenę wywoławczą określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o dotyczący danego lokalu mieszkalnego operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.
11. Szczegółowy tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 60

Członek Spółdzielni nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek z którym Spółdzielnia ma zawartą umowę o kolejności przydziału mieszkania.

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

### *A. Przepisy wspólne*

#### § 61

1. Jeśli do przekształcenia tytułu prawnego do lokalu niezbędne jest ustalenie wartości rynkowej lokalu to wartością tą jest wartość określana na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a jej wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy.
2. Koszty wyceny, o której mowa w ust. 1, ponosi wnioskujący o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
3. Rzeczoznawcę majątkowego, który ma sporządzić wycenę wartości rynkowej lokalu wyznacza Spółdzielnia.

## § 62

1. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej (koszty sądowe) obciążają wnioskodawcę na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Wysokość kosztów określonych w ust. 1, ustala ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 63

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części nie zrefundowanej przez skarb państwa.
4. Koszty prac przygotowawczych, niezbędnych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokali ponoszą wnioskujący o przeniesienie własności lokali.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 1 – 4 uchwała Rada Nadzorcza w regulaminie rozliczania tych kosztów.

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

## § 64

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po uprzednim dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 42 pkt. 2 statutu, 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 § 83 ust. 1 statutu,

2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wpływy o których mowa w ust. 1 pkt. 2 przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

#### § 65

Spółdzielnia zawrze umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### § 66

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 64 ust. 1 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
2. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 67

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

*D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.*

#### § 68

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po uprzednim dokonaniu przez nich:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 83 ust. 1 i 2 statutu.

## § 69

Spółdzielnia zawrze umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## § 70

1. Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 68 statutu ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.
2. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 71

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego hipoteki ustanowione na tym ograniczonym prawie rzeczowym obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia umowy.
3. Przepisy paragrafów poprzedzających mają zastosowanie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i spółdzielczego własnościowego prawa do garażu.

## § 72

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 124 poz. 1361 z 2001 r. ze zm.)

## § 73

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

## *E. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu*

### § 74

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po uprzednim dokonaniu przez nich:
  - 1) spłaty przypadających na to miejsce postojowe części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową oraz w przypadku gdy Spółdzielnia zaciągała kredyt także odpowiednią część zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 83 ust. 1 i 2 statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich częściach ułamkowych te osoby zgodnie z art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 u.s.m.

### § 75

1. Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu a którzy wystąpili z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich udziału we współwłasności garażu.
2. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego.

## *F. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego, garażu, pracowni twórcy.*

### § 76

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, garażu oraz lokalu zajmowanego jako pracownia, wykorzystywana przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, jeżeli koszt budowy tych lokali w pełnym zakresie ponieśli w.wym. najemcy albo ich poprzednicy prawni - Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tymi najemcami umowę przeniesienia własności lokalu po uprzednim dokonaniu przez tych najemców:
  - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Spółdzielnia zawrze umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### § 77

1. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 76 ust. 1 statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kc, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
2. W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

### **IX. ZAMIANA MIESZKANIA**

#### § 78

Spółdzielnia, na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.

Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

#### § 79

Umowa zamiany cywilnej występująca wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oraz prawie odrębnej własności lokalu i dokonywana jest między zainteresowanymi osobami. Umowa wymaga formy aktu notarialnego.

#### § 80

1. Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu (innej spółdzielni, gminy), uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni pod względem formalnym i merytorycznym oraz zgody właściciela tego innego lokalu (innej spółdzielni, gminy).
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu.



## X. UŻYWANIE LOKALI

### § 81

1. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiada tytuł prawny może być używany przez członka i wspólnie z nim zamieszkujące osoby wyłącznie na cele określone w tytule prawnym.  
W lokalu tym członek spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jak i osoby z nim wspólnie zamieszkałe, nie mogą wykonywać czynności naruszających substancję lokalu i uciążliwych dla współmieszkańców budynku.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu 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 lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.  
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zwarte przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu albo osobę niebędącą 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 lokalu.

### § 82

Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą określa szczegółowo obowiązki Spółdzielni i członków w utrzymaniu lokali w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię i zasady używania lokali.

## XI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 83

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali obowiązani są uczestniczyć - poprzez wnoszenie do Spółdzielni stosownych opłat - w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć - poprzez wnoszenie do Spółdzielni stosownych opłat – w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień § 89 statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu - poprzez wnoszenie do Spółdzielni stosownych opłat - w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień § 89 statutu.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć - poprzez wnoszenie do Spółdzielni stosownych opłat - w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi
5. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą korzystać odpłatnie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 4 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody), dostawy wody zimnej

i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 4, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają:
  - 1) osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
  - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych z a okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 84

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 83 statutu
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 usm.

Ewidencja ta na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 85

1. Opłaty o których mowa w § 83 ust. 1 – 4 statutu dzielą się na opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni.
2. Opłaty zależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów zarządzania i administrowania nieruchomościami, sprzątnięcia nieruchomości, konserwacji nieruchomości, remontów, ubezpieczeń nieruchomości, związane z wnoszeniem opłat, spłaty zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych, wykupu własności gruntów lub przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność.
3. Opłaty niezależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów: podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości, dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości.
4. Wysokość opłat o których mowa w § 83 statutu uchwała Zarząd Spółdzielni. Wysokość ta jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobów mieszkaniowych
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej
5. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać między innymi:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gzm z tytułu nierównorzędności walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gzm z tytułu sposobu wykorzystywania lokalu
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
7. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać między innymi:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.

#### § 86

Opłaty o których mowa w § 83 statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

#### § 87

1. Opłaty, o których mowa w § 83 statutu uiszczane są co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat określonych w § 85 ust. 2 statutu Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków i osoby o których mowa w § 83 ust. 2 - 3 statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni określonych w § 85 ust. 3 statutu, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków i osoby o których mowa w § 83 ust. 2 - 3 statutu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową opłaty zależne od Spółdzielni o których mowa w § 85 ust. 2 statutu, ponoszą oni w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Od nie uiszczonych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może na wniosek osoby zainteresowanej rozważyć obniżenie, umorzenie lub rozłożenie na raty kwoty należnych odsetek.
7. Miesiąc zwłoki liczy się od 21 dnia miesiąca, za który nie został zapłacony czynsz do 20 dnia następnego miesiąca.
8. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego spółdzielni opłat, o których mowa w § 83 statutu.
9. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 83 statutu powstaje z chwilą postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem 15 lub 30 miesiąca, w którym nastąpiło przejście lokalu przez Spółdzielnię.  
W przypadku przekazania lokalu nie odnowionego, obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu, jednak nie później niż z upływem 30 dni od dnia przekazania lokalu Spółdzielni.

#### § 88

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego, w tym opłat niezależnych naliczanych w wysokości takiej samej jak przed utratą tytułu prawnego do lokalu.
2. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, do czasu dostarczenia im takiego lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłyby obowiązane uiszczać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

#### § 89

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

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, po potrąceniu kosztów ich uzyskania, Spółdzielnia może przeznaczyć się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na pokrycie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystywania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

## **XII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW ORAZ ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.**

### § 90

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów instalacji kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, instalacji elektrycznej do licznika, instalacji domofonowej bez osprzętu, anteny zbiorczej bez osprzętu, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz instalacji gazowej do odbiornika.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### § 91

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

## § 92

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione we własnym zakresie i z własnych środków członków lub przyszłych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową, estetyczną mieszkania.
2. Nakłady o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

## § 93

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami konstrukcyjnymi w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu.
2. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami, bez udziału Spółdzielni.
3. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## **XIII. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### § 94

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka z rejestru,
- 4) śmierci członka,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w § 105 statutu.

### § 95

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które - pod rygorem nieważności - powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 96

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni a zwłaszcza niszczy jej mienie lub inne mienie, którym zarządza Spółdzielnia lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, dokonuje zmian jego przeznaczenia oraz innych zmian bez uzyskania przewidzianego prawem pozwolenia,
  - 3) systematycznie nie wypełnia obowiązków statutowych, regulaminowych lub uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów lub innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni a w szczególności zalega z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni za okres co najmniej 6 miesięcy,
  - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 6) poważnie wykracza przeciwko dobrym obyczajom,
  - 7) złośliwie lub uporczywie narusza spokój i porządek domowy w miejscu zamieszkania utrudniając spokojne zamieszkiwanie współmieszkańców.
3. Za rażące niedbalstwo uważa się w szczególności sytuacje w której pomimo nie wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni członek nie kontaktuje się ze Spółdzielnią w sprawie spłaty przeterminowanych zobowiązań lub nie realizuje przyjętych ustaleń o spłacie zadłużenia i nie informuje Spółdzielni o przyczynach braku spłaty zadłużenia.

## § 97

1. Członek Spółdzielni, nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy:
  - 1) Spółdzielnia nie może uzyskać kontaktu z członkiem, z przyczyn od Spółdzielni niezależnych,
  - 2) nie wpłacił w terminie określonym statutem wpisowego, udziału,
  - 3) uciążliwie narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania a nie można mu z uwagi na wiek lub stan umysłu, przypisać winy,
  - 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy, którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 5) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - jeśli było to jego jedyne prawo w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię - i nie złożył rezygnacji z członkostwa,



- 6) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 7) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym - jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 8) zbył prawo odrębnej własności - jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię - i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 9) uchyła się od zawarcia umowy o budowę lokalu albo odmawia zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego, prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności
- 10) strony rozwiązały umowę o budowę lokalu, garażu, miejsca postojowego.
- 11) członek oczekujący na prawo do lokalu co najmniej dwukrotnie nie odpowiedział na ofertę uzyskania prawa do lokalu, skierowaną przez Spółdzielnię,
- 12) członka przestały łączyć ze Spółdzielnią więzi ekonomiczne i prawne w sytuacji gdy:
  - a) członek posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> u.s.m, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - b) członek posiada własność lokalu w nieruchomości do zarządzania której na mocy art. 26 u.s.m mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 13) członek oczekujący nie dokonuje zwrotu Spółdzielni kosztu o którym mowa w § 15 ust. 7 statutu.

## § 98

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd zobowiązany jest zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być dostarczone co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia i zawierać informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień oraz pouczenie, że w razie nieprzybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Rada Nadzorcza w przypadku podjęcia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu albo wykreśleniu ze Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności

motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie oraz pouczenie o trybach i terminach wniesienia odwołania. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

4. Wykluczonemu albo wykreślonemu członkowi przysługuje prawo:
  - a) odwołania się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem o wykluczeniu lub wykreśleniu albo
  - b) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.  
Przepisy § 131 statutu stosuje się odpowiednio.
5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym 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 Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.  
Do wniesienia odwołania i jego rozpatrywania stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### § 99

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Skreślenia członka dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## **XIV. WYGAŚNIĘCIE PRAW DO LOKALI**

### *A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu*

#### § 100

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie i w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 101

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, 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.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 102

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa 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 rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Termin, o którym mowa w ust. 3, wyznaczony przez Spółdzielnię do wystąpienia do Sądu nie może być krótszy niż 3 miesiące.
5. 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.

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

### § 103

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 3 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.

### § 104

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 103 ust. 1 statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 105 statutu lub nie dokonania czynności o których mowa w § 101 ust. 1 i 2 statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.  
W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem.  
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Termin, o którym mowa w ust. 3, wyznaczony przez Spółdzielnię do wystąpienia do Sądu nie może być krótszy niż 3 miesiące.

## § 105

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z i innych lokali lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat o których mowa w § 83 ust. 1 statutu za 6 miesięcy.
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1 wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały o której mowa w ust. 1 i 2 stanie się skuteczne ustaje członkostwo w Spółdzielni.

## § 106

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy § 98 statutu.

## § 107

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego, jeżeli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli żadna z osób uprawnionych o których mowa w § 104 ust. 1 i 2 statutu nie wystąpiła z roszczeniem przyjęcie w poczet członków spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić sądowe koszty poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

## § 108

1. Jeśli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegającego przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie k.c.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 104 ust. 1 lub 2 statutu przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przepis § 101 ust. 2 i § 103 ust.2 statutu stosuje się odpowiednio.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### *B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu*

#### § 109

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.  
W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd - w postępowaniu nieprocesowym - wyznaczy przedstawiciela spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę w wyniku postępowania o stwierdzenie nabycia spadku lub w wyniku dokonanego działu spadku, powinien on przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub dziale spadku.

#### § 110

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 83 ust. 1 i 2 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 111

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim wypadku stosuje się § 45 ust. 5 i 6 statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 83 ust. 1 i 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 112

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

## § 113

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### *C. Przepisy wspólne dla wygaśnięcia praw do lokali.*

## § 114

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

### *D. Rozliczenia z tytułu wpisowego i udziałów*

## § 115

Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## § 116

1. Rozliczenie - z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka - z tytułu udziałów powinno być dokonane na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka z tytułu określonego w ust. 1, powinna być dokonana równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

## **XV. LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE**

### *A. Lokale użytkowe*

#### § 117

1. Spółdzielnia może wolne w sensie prawnym lokale użytkowe wynajmować osobom fizycznym i prawnym.
2. Spółdzielnia może w stosunku do nowo budowanych lokali użytkowych:
  - 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu,
  - 3) wynajmować je osobom fizycznym i prawnym.

#### § 118

1. Dobór najemców na konkretny lokal użytkowy, odbywa się w drodze przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu.
2. Podstawą zawarcia umowy najmu jest pisemne potwierdzenie Spółdzielni o wygraniu przetargu. Umowa najmu lokali użytkowych określa warunki korzystania z lokalu, prawa i obowiązki stron, wszelkie z tego tytułu rozliczenia między stronami. Do umowy najmu stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego. Umowa powinna zostać sporządzona pod rygorem nieważności w formie pisemnej
3. Szczegółowe zasady organizowania i przeprowadzania przetargu ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. W uzasadnionych gospodarczo przypadkach - Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o oddaniu konkretnego lokalu w najem w trybie bezprzetargowym.
5. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na zasadzie najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

### *B. Garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach*

#### § 119

1. Spółdzielnia może do wolnych w sensie prawnym garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności garażu i ułamkowy udział we współwłasności wielostanowiskowego garażu lub wynajmować je członkom.
2. Spółdzielnia może w stosunku do nowobudowanych garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach ustanawiać prawo odrębnej własności garażu i ułamkowy udział we współwłasności wielostanowiskowego garażu lub wynajmować je członkom i osobom nie będącym członkami.



## § 120

1. Umowa najmu garażu, miejsca postojowego określa warunki korzystania z garażu, miejsca postojowego prawa i obowiązki stron oraz wszelkie, z tego tytułu, rozliczenia między stronami. Do umowy najmu stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.  
Umowa powinna zostać sporządzona pod rygorem nieważności formie pisemnej.
2. O garaż, miejsce postojowe na zasadzie najmu mogą ubiegać się członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru zgłoszeń prowadzonego przez Spółdzielnię oraz spełniają wymogi określone w § 121 statutu. Przydziału garaży, miejsc postojowych dokonuje Zarząd według kolejności wpisu w tym rejestrze.

## § 121

1. Garaż, miejsce postojowe mogą być używane wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego członka, lub wspólnie z nim zamieszkałych osób.
2. Wynajmowanie garażu, miejsca postojowego innym osobom oraz dokonywanie zmian i przeróbek, bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie garażu, miejsca postojowego niezgodnie z przeznaczeniem - stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu garażu, miejsca postojowego ze skutkiem natychmiastowym.

## § 122

Szczegółowe zasady dotyczące finansowania budowy, korzystania z garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **XVI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### § 123

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
  - 4) Zebrania Członków Osiedli
  - 5) Rady Osiedli.
2. Wybory organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, 3, 5 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni - uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

4. Do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1 pkt. 2, 3, 5 wchodzi kandydaci, którzy w wyniku głosowania uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Zasady określone w ust. 2, 3 i 4 mają zastosowanie do wyborów delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na Kongres Spółdzielczości.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa statut a w przypadku organów o których mowa w ust. 1 pkt. 2 - 5 także regulaminy wydane na jego podstawie.

### *A. Walne Zgromadzenie*

#### § 124

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Ponieważ liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500 osób, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W przypadku gdy członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do kilku lokali znajdujących się na terenie różnych zespołów nieruchomości, członek deklaruje przynależność do określonej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku nie złożenia takiego pisemnego oświadczenia w terminie zakreślonym przez Zarząd, decyzja w niniejszej sprawie należy do Rady Nadzorczej.
5. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.

#### § 125

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Członek może być obecny na jednej części Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżenie to nie dotyczy:
  - a) członków Rady Nadzorczej,
  - b) członków Zarządu,
  - c) kandydatów do Rady Nadzorczej, na delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego oraz na Kongres Spółdzielczości którzy mogą być obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia w celu dokonania prezentacji swej osoby.
  - d) głównego wnioskodawcy którego projekt uchwały lub żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad zebrania zostało przyjęte i który może być obecny na każdej części Walnego Zgromadzenia celem dokonania prezentacji swego wniosku, z tym zastrzeżeniem, że członek ten głosować może oraz uczestniczyć czynnie tylko w części zebrania do której przynależy.

3. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek organów Spółdzielni.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. W częściach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej a także zaproszeni goście.

#### § 126

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) rozpatrywanie corocznych informacji o realizacji wniosków polustarcyjnych oraz podejmowanie uchwał w tej sprawie,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów na Kongres Spółdzielczości,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

## § 127

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane, z ważnych powodów przez Zarząd – w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie, powinno być zwołane w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza - na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na zasadach określonych w § 129 ust. 1 i 2 statutu.

## § 128

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o czasie i miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o konieczności zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia w sposób określony § 138 ust. 2 – 5 statutu.
4. Zasady określone w ust. 3 mają zastosowanie do wyborów delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Kongresu Spółdzielczości.

5. Zawiadomienie o którym mowa w ust. 1 dostarcza się członkom zamieszkującym w zasobach Spółdzielni poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki unijnej. Czynność ta stwierdzana jest podpisami administratora oraz gospodarza budynku złożonymi na imiennym wykazie członków Spółdzielni przy nazwiskach tych członków, którym dostarczono zawiadomienie.
6. Zawiadomienie o którym mowa w ust. 1 członkom oczekującym przekazuje się listami poleconymi.

#### § 129

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Za głównego wnioskodawcę zgłaszanego projektu uchwały uznaje się pierwszą osobę podpisaną pod projektem, o ile osoba ta nie została wskazana imiennie przez wnioskodawców.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz w budynkach mieszkalnych na klatkach schodowych, a także zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 130

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 128 i § 129 statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzielaniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek o którym mowa w ust. 3 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.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

6. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest w poniższych sprawach i wynosi:
  - a) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zmiany statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
  - c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia się Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycie zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu walnego zgromadzenia, na którym uchwały te były poddane pod głosowanie uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
8. W sprawie zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem postanowień § 123 ust. 2 i 4 oraz § 142 statutu.
10. Na zgłoszony ustnie wniosek, poparty 1/5 liczby członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia – Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
11. 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.
12. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw” uchwałę uważa się za niepodjętą.

## § 131

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zadecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
4. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

7. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie wykluczonemu albo wykreślونemu członkowi
8. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin 6 – tygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób określony statutem.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
10. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

#### § 132

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia – na zarządzenie otwierającego obrady - wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego oraz sekretarz.  
Wybór prezydium potwierdza się w głosowaniu jawnym. Zadaniem prezydium jest prowadzenie obrad, czuwanie nad ich tokiem oraz rozstrzyganie spraw dotyczących sposobu obradowania.
3. Po dokonaniu wyboru prezydium - obrady prowadzi przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia. Członkiem prezydium nie może być członek Spółdzielni posiadający zadłużenie w opłatach na rzecz Spółdzielni lub pozostający w sporze ze Spółdzielnią.
5. Pracownicy Spółdzielni nie mogą pełnić funkcji przewodniczącego Walnego Zgromadzenia jak również przewodniczących komisji Walnego Zgromadzenia.

#### § 133

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród obecnych członków Spółdzielni, następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie od 2 do 3 osób, której zadaniem jest:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz zbadanie ważności mandatów pełnomocników osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,

- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - c) dokonanie obliczenia wyników głosowania danej części Walnego Zgromadzenia,
  - d) wykonanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
- 2) Komisję wnioskową w składzie od 2 do 3 osób, której zadaniem jest uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
    - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia wraz z określeniem, do którego organu Spółdzielni są kierowane;
    - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia
  - 3) Komisję wyborczą w składzie od 2 do 3 osób, której zadaniem jest sprawdzenie kompletności i poprawności sporządzonej przez Zarząd listy zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego i na Kongres Spółdzielczości. Komisję wyborczą wybiera się, jeżeli w porządku obrad są przewidziane wybory.
  - 4) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Zgłaszanie kandydatów do komisji odbywa się ustnie z podaniem ich imienia i nazwiska kandydata oraz danych osoby zgłaszającej.
  3. Każda komisja wybiera, ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.
  4. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisują jej przewodniczący i sekretarz. Protokoły przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
  5. Członkami komisji mandatowo – skrutacyjnej i komisji wyborczej nie mogą być kandydaci do Rady Nadzorczej oraz kandydaci na delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, Kongres Spółdzielczości.

#### § 134

1. Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 – 10 minut na jeden temat.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.



6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już dwukrotnie przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.  
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) przerwania dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
  - 5) zarządzenia przerwy w obradach
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. W trakcie dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad wnioski są zgłaszane na piśmie do protokołu na ręce sekretarza zebrania z podaniem imienia i nazwiska członka oraz numeru mandatu.
11. Wnioski skierowane do komisji wnioskowej składane są na piśmie z podaniem treści wniosku, imienia i nazwiska wnioskującego oraz numeru mandatu.

#### § 135

1. Po zakończeniu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad i wysłuchaniu ewentualnej odpowiedzi - przewodniczący danej części walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której została podjęta.

#### § 136

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia, jednak nie dłuższy niż 10 dni roboczych.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz w budynkach mieszkalnych na klatkach schodowych, a także na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 5 dni roboczych przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 137

Zakończenie każdej części Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy każda część Walnego Zgromadzenia podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

## § 138

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej w liczbie 15 osób dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 148 statutu.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie określonym w § 128 ust. 3 statutu.
3. Liczba kandydatów do Rady Nadzorczej powinna wynosić co najmniej 15 osób.
4. Członkowie Spółdzielni zgłaszający kandydatów do Rady Nadzorczej są obowiązani dokonać zgłoszenia kandydatury na piśmie z podaniem:
  - a) imienia i nazwiska kandydata,
  - b) imienia i nazwiska osób zgłaszających kandydaturę
5. Do wniosku o którym mowa w ust. 4 należy załączyć:
  - a) pisemną zgodę członka na kandydowanie,
  - b) pisemne oświadczenie członka dotyczące nienaruszania zakazu konkurencji określonego w § 166 statutu,
  - c) charakterystykę sporządzoną przez kandydata zawierającą dane dotyczące wykształcenia, zatrudnienia w Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zalegania z wnoszeniem opłat za używanie lokalu, podania liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
6. Kandydaci obecni na danej części Walnego Zgromadzenia na wezwanie przewodniczącego dokonują swojej prezentacji.

## § 139

1. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
2. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
4. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
5. Głos jest ważny, jeżeli liczba nie skreślonych kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie członków wybieranych i został oddany na karcie wyborczej.
6. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
  - a) jest przekreślona,
  - b) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,
  - c) zawiera większą liczbę nazwisk niż sporządzona przez Zarząd lista.
7. Liczbę głosów, oddanych na poszczególnych kandydatów, oblicza Komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

8. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
9. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w § 138 statutu.  
W przypadku przekroczenia liczby członków Rady i uzyskania przez kilku kandydatów równej liczby głosów, do Rady Nadzorczej wchodzi kolejno kandydaci o najdłuższym stażu członkowskim w Spółdzielni. Staż członkowski określa się na podstawie numeru członkowskiego.

#### § 140

Zasady określone w § 138 ust. 4, 5 pkt. a, c, ust. 6 oraz w § 139 statutu mają odpowiednie zastosowanie również przy wyborze delegata na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### § 141

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym do wiadomości członków w trybie określonym w § 128 i § 129 statutu był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej i wyboru nowego.

#### § 142

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się w sposób tajny, odrębnie dla każdego członka Zarządu.

#### § 143

Sprawy związane z obradowaniem danej części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.

#### § 144

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują na każdej stronie: przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni roboczych od dnia odbycia danej części Zgromadzenia. Protokół powinien zawierać:
  - a) datę zebrania,
  - b) porządek obrad,
  - c) przebieg dyskusji,
  - d) oświadczenia składane do protokołu,
  - e) treść głosowanych uchwał,
  - f) datę podpisania protokołu.Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów „za” i „przeciw” uchwale. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

3. Protokoły i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w danej części Walnego Zgromadzenia winni być uprzedzeni.  
Nośniki zapisu są przechowywane do Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego protokół z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły z obrad wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia.

#### § 145

1. W ciągu 9 dni roboczych po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje Kolegium Walnego Zgromadzenia w składzie przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Kolegium Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów obrad każdej części Walnego Zgromadzenia oraz protokołów Komisji mandatowo – skrutacyjnych stwierdza w oparciu o wyniki głosowań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia:
  - a) które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte,
  - b) którzy kandydaci weszli w skład Rady Nadzorczej,
  - c) którzy kandydaci zostali wybrani delegatami na zjazd Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na Kongres Spółdzielczości.
3. Protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia sporządzają i podpisują na każdej stronie przewodniczący i sekretarze wszystkich poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Protokół ten stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia. Niemożność podpisania protokołu z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia przez którąkolwiek z osób wchodzących w jego skład nie rodzi skutków prawnych co do stwierdzeń zawartych w protokole dotyczących ważności uchwał i przeprowadzonych wyborów.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. O podjętych uchwałach oraz wyborze Rady Nadzorczej, delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości - Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w budynkach mieszkalnych na klatkach i na stronie internetowej Spółdzielni w ciągu 14 dni roboczych od daty sporządzenia protokołu przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.
6. Postanowienia ust. 5 nie dotyczą przypadków w których ustawa lub statut przewidują obowiązek zawiadomienia na piśmie członka o podjętej uchwale.

7. Do obowiązku Kolegium Walnego Zgromadzenia należy zwołanie pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się. Kolegium w wyniku jawnego głosowania przeprowadzonego większością głosów, wybiera ze swego grona osobę, która poprowadzi obrady pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej

### *B. Rada Nadzorcza*

#### § 146

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 147

Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

#### § 148

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby wymienione w § 160 ust.1, będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub z kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Mandatu członka Rady Nadzorczej nie można łączyć z mandatem członka Rady Osiedla. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z chwilą wyboru na członka Rady Nadzorczej.

#### § 149

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w następującej wysokości:
  - 1) Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej – 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - 2) pozostali członkowie Rady - 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

## § 150

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członków Rady Nadzorczej na następną kadencję.
3. Utrata mandatu, przed upływem kadencji, następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania - większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojsciu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje na swym najbliższym zebraniu wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.

## § 151

Kadencja Rady Nadzorczej, określona w § 147 statutu trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.

## § 152

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd, wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
    - d) ocena prawidłowości ustanawiania praw do lokali,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawach:
    - a) nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
    - b) przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
    - c) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - d) pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
    - e) zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
    - f) zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

- g) czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- h) zarządzania przez Spółdzielnię nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółdzielni,
- i) wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu bankowego i innych zobowiązań,
- 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 6) uchwalanie regulaminów:
  - a) Zarządu,
  - b) komisji Rady,
  - c) przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - d) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokalu,
  - e) w sprawie warunków organizacyjno - finansowych inwestycji w celu sprzedaży mieszkań,
  - f) regulaminu porządku domowego,
  - g) określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - h) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - i) zlecenia usług i dostaw,
  - j) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - k) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za c.o. i podgrzanie wody,
  - l) postępowania w sprawie zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,
  - ł) zebrania członków osiedla i rady osiedla,
  - m) innych nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- 7) ustalanie i uchwalanie zasad:
  - a) zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - b) finansowania budowy, korzystania z garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach,
  - c) gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - d) organizowania i przeprowadzania przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
  - e) tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
  - f) dotyczących wysokości wynagrodzenia, premii i nagród dla etatowych członków Zarządu.
- 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
- 9) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,

- 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
  - 11) określenie kryteriów wyboru najemców lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 12) nieodpłatne przekazywanie środków trwałych z zakresu infrastruktury,
  - 13) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
  - 14) ustanawianie pełnomocnika reprezentującego Spółdzielnię w przypadku wytoczenia przez Zarząd powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 15) dokonywanie podziału na osiedla,
  - 16) ustalanie liczby członków poszczególnych rad osiedli.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 153

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub, w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego lub sekretarz Rady - co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Kolegium Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 dni roboczych od sporządzenia przez Kolegium Walnego Zgromadzenia protokołu o którym mowa w § 145 ust. 2 statutu.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku. W takim przypadku w razie niemożności zwołania posiedzenia przez osoby wymienione w ust. 1 – uprawnionym do zwołania posiedzenia Rady jest przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

#### § 154

W posiedzeniu Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowej Rady Spółdzielczej oraz - na zaproszenie Rady Nadzorczej - także inne osoby.

#### § 155

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.

#### § 156

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.



## § 157

Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

## § 158

1. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej 2/3 członków Rady Nadzorczej. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały mogą być podejmowane wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Rady w formie i trybie określonym regulaminem o którym mowa w ust. 2.
2. Wewnętrzną strukturę rady, szczegółowy zakres działania i tryb obradowania oraz podejmowania uchwał - określa jej regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Roczne sprawozdania Rady Nadzorczej, zawierające ogólną ocenę wyników działalności Spółdzielni - są przedkładane Walnemu Zgromadzeniu. Sprawozdanie podpisują wszyscy członkowie Rady Nadzorczej. Zdanie odrębne - członek Rady Nadzorczej powinien dołączyć do sprawozdania.

## *C. Zarząd*

### § 159

1. Zarząd składa się z 3 - 5 członków, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie, staż pracy na stanowiskach kierowniczych lub samodzielnych, umiejętność kierowania i organizowania pracy oraz wykazywać znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Wyboru Zarządu dokonuje się z uwzględnieniem postanowień § 123 ust. 2 i 3 statutu. Do Zarządu wchodzi kandydaci, którzy w wyniku głosowania uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Rada Nadzorcza może, w każdej chwili, odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
6. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy - na podstawie umowy o pracę - stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
7. Członkowie Zarządu, z którymi Rada Nadzorcza nie nawiązała stosunku pracy otrzymują za udział w każdym posiedzeniu Zarządu dietę samorządową w wysokości 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
9. Członek Zarządu nie może być wybierany do Rady Osiedla.

## § 160

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni, programów działalności społecznej i kulturalnej i oświatowej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku jego obrad,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań następuje po uprzedniej uchwale Rady Nadzorczej,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz innymi organizacjami,
  - 10) ustalanie wysokości wkładów mieszkaniowych, budowlanych na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach,
  - 11) zawieranie umów:
    - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu,
    - b) o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu,
    - c) o budowę lokali,
    - d) o przeniesienie własności lokali,
    - e) najmu lokali,
    - f) dzierżawy gruntów,
    - g) zarządzania nieruchomościami nie będącymi własnością Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie opłat o których mowa w § 83 statutu,
  - 13) ustalanie szczegółowych zasad rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni,
  - 14) przedstawianie wyników lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
  - 15) coroczne przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
  - 16) podejmowanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd informuje członków Spółdzielni o kierunkach i wielkości zagrożeń dla ich interesów.

#### § 161

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, jest kierownikiem Spółdzielni, jako zakładu pracy, w rozumieniu Kodeksu pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 160 ust. 2 punkty: 1, 2, 5, 6, 7, 8, 11 statutu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### § 162

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

#### § 163

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
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 skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi - mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 164

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu, lub innej osobie, pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (§ 161 statutu) lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania określonego rodzaju czynności lub czynności szczególnych.

2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki - wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

#### *D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu*

##### § 165

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W takim wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
4. Członkowie organów Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność karna w przypadkach i na zasadach określonych przepisami art. 267a - 267d prawa spółdzielczego.

##### § 166

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu 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 jak również nie mogą być członkami Rady Nadzorczej lub Zarządu innej spółdzielni mieszkaniowej lub innego podmiotu świadczącego usługi w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej o której mowa w ust. 1 należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni (np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi),
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub umowę dostawy,

4. W przypadku naruszenia, przez członka Rady Nadzorczej, zakazu konkurencji, o którym mowa w ust.1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W terminie 3 miesięcy Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
5. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi również podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej członka Rady Nadzorczej, Zarządu w razie powstania szkody w majątku Spółdzielni.

### *E. Zebrania Członków Osiedla*

#### § 167

1. W Zebraniu Członków Osiedla uczestniczą wyłącznie członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie danego osiedla a także pełnomocnicy członków nie mających zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.
2. Podziału Spółdzielni na osiedla dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Zebrania Członków Osiedla zwołuje Zarząd Spółdzielni raz na 3 lata w drugim półroczu danego roku, zawiadamiając członków o zebraniu przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania.  
Zawiadomienia z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad zebrania, dokonuje się poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w budynkach mieszkalnych na każdej klatce schodowej.
5. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy osobiście tylko w jednym, tym Zebraniu Członków Osiedla, na terenie którego osiedla zamieszkuje. Przysługuje mu jeden głos.
6. W przypadku gdy członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do kilku lokali znajdujących się na terenie różnych osiedli członek deklaruje przynależność do określonego zebrania a w przypadku nie złożenia takiego pisemnego oświadczenia w terminie zakreślonym przez Zarząd, decyzja w niniejszej sprawie należy do Zarządu.

#### § 168

1. W przypadku konieczności dokonania zmian w Składzie Rady Osiedla lub uzupełnienia jej składu, na wiosek danej Rady Osiedla zwołuje się nadzwyczajne Zebranie Członków Osiedla.
2. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie – z podaniem celu zebrania – do Zarządu Spółdzielni.
3. W takim przypadku Zebranie Członków Osiedla należy zwołać w taki sposób by mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.

## § 169

1. Do uprawnień zebrania należy wyłącznie wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla.
2. Zebranie Członków Osiedla jest zdolne do obradowania bez względu na liczbę obecnych na zebraniu członków.
3. Wybory członków Rady Osiedla dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Do Rady Osiedla wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

## § 170

Szczegółowy tryb obradowania Zebrania Członków Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## *F. Rady Osiedli*

### § 171

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni, który działa w interesie członków Spółdzielni zamieszkałych na terenie danego osiedla.
2. Rada Osiedla składa się z 5 do 9 członków Spółdzielni wybieranych przez zebranie członków osiedla spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu.
3. W przypadku gdy osiedle swoim zasięgiem terytorialnym obejmuje kilka nieruchomości w skład Rady Osiedla, określony w ust. 2, wchodzi przedstawiciele z każdej nieruchomości.
4. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli i podział mandatów na każde zebranie członków osiedla określa Rada Nadzorcza proporcjonalnie do liczebności danego osiedla
5. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata i trwa od zebrania członków osiedla na którym Rada została wybrana do zebrania członków osiedla które dokonuje wyboru Rady na następną kadencję.
6. Członkowie Rady Osiedla pełnią swą funkcję społecznie.

### § 172

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z chwilą wyboru nowej Rady na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany – w głosowaniu tajnym - przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu na jaki został wybrany - zwykłą większością głosów.

3. W wypadku, o którym mowa w ust. 2, na miejsce członka, który utracił mandat członka Rady Osiedla, przewodniczący dokoptowuje innego kandydata, który na ostatnim zebraniu otrzymał największą liczbę głosów. Gdy takiego kandydata nie ma, na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, Zebranie Członków Osiedla dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Osiedla - innego członka Rady.

#### § 173

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno - wychowawczej,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 3) tworzenie komisji rozjemczych (pojedynczych), które uprawnione są do występowania z odpowiednimi wnioskami do Zarządu Spółdzielni,
- 4) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 5) zgłaszanie wniosków w sprawie planów finansowych i remontowych dotyczących poszczególnych nieruchomości położonych na terenie osiedla,
- 6) reprezentowanie i opiniowanie spraw członka zamieszkałego na danym osiedlu, jeżeli członek o taką pomoc się zwróci,
- 7) podejmowanie działań zmierzających do przestrzegania przez mieszkańców obowiązków wynikających z regulaminu porządku domowego oraz dbałości o utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- 8) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
- 9) udział w komisjach przetargowych i odbiorach robót remontowych.
- 10) opiniowanie zmiany rodzaju prowadzonej w lokalu użytkowym działalności.

#### § 174

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania wniosków i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin opracowany przy udziale przedstawicieli Rad Osiedli, z-cy prezesa i radcy prawnego Spółdzielni i uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **XVII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### § 175

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej sumy najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 178 statutu.
5. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeśli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

#### § 176

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy
  - 2) fundusz zasobowy
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy
  - 2) fundusz społeczno-wychowawczy
  - 3) jako pracodawca – zakładowy fundusz świadczeń socjalnych na zasadach określonych ustawą z 4.03.1994 r. o zakładowych funduszach świadczeń socjalnych.
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 oraz w ust. 2 pkt. 1 - określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
6. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i w kolejności z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszu remontowego, funduszu społeczno – wychowawczego.
7. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków Spółdzielni do wcześniejszego wpłacenia udziałów, niż to przewiduje statut.

#### § 177

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.



2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 usm.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 usm oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielem).

#### § 178

1. Koszty zarządzania nieruchomościami o których mowa w § 176 ust. 1 statutu są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
4. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
5. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 3 i 4 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 179

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody a zaliczkowo pobranymi opłatami za c.o. i podgrzanie wody od użytkowników lokali jest indywidualnie rozliczana między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie zakreślonym przez Spółdzielnię.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 i 3 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 180

Sposób finansowania remontów jest realizowany według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 181

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w statucie - obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

2. Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby, w regulaminach szczegółowo zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

## XVIII. PRZEPISY KOŃCOWE

### § 182

Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.

### § 183

Uchwalone zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### 184

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustaw określonych w § 3 statutu.

### § 185

Tekst jednolity statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniach 23 i 24 maja 2012 r.



Ns Rej KR 13067/12/218  
Odpis zgodny z ostatnim złożonym  
w aktach rejestrowych KRS 1212958  
Tekstem jednolitym.  
Wrocław, dn. 10.08.2012