

**STATUT**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
" Ogrodnik "**

**W SIANOWIE**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ogrodnik" w Sianowie, zwana dalej "Spółdzielnią".
2. Spółdzielnia może używać skrótu o treści SM "Ogrodnik" oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.

### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sianów.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 3.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów:
  - a. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648),
  - b. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208),
  - c. innych relewantnych ustaw,
  - d. postanowień niniejszego Statutu.
2. Ilekroć w Statucie jest mowa o:
  - Spółdzielni, rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Ogrodnik” w Sianowie,
  - ustawie, rozumie się przez to ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku z późniejszymi zmianami,
  - USM, rozumie się przez to ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami,
  - nieruchomości, rozumie się przez to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny

przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Obszary poszczególnych nieruchomości określa mapa geodezyjna Spółdzielni.

3. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne i przystępować do związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

#### **§ 4.**

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

#### **§ 5.**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - e) udzielani pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
  - g) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tych nieruchomości.
2. Dostosowując przedmiot działalności Spółdzielni określonej w ust. 1 do Polskiej Klasyfikacji Działalności, przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
- 41.20.Z Roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

## **§ 6.**

1. Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia może:
  - a) tworzyć wydzielone zakłady,
  - b)tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych,
  - c) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - d)prowadzić działalność gospodarczą.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków.
3. Dochody uzyskane z działalności określonej w § 5 Spółdzielnia może przeznaczyć na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w zakresie obciążającym członków i inne wymienione w Statucie.

## **II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

### **§ 7.**

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

- 4)której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”,
  - 5)będąca założycielem Spółdzielni, pod warunkiem ustanowienia na rzecz tej osoby w ciągu 3 lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdęcia do zawarcia umowy o budowę lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności.
  3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, o ile spełnia wymagania wynikające z USM. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
  4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. W takim przypadku warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, którą przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Podpisana przez osobę ubiegającą się o ustanowienie członkostwa deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko i miejsce zamieszkania osoby przystępującej, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – nazwę i siedzibę. Nadto deklaracja powinna zawierać numer PESEL osoby fizycznej.
  5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
    - 1)nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
    - 2)nabycia ekspektatywy własności;
    - 3)zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
    - 4)zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
    - 5)upływu terminu jednego roku, w przypadku śmierci uprawnionego do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli przed upływem tego terminu osoba bliska złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, w przypadkach gdy po śmierci uprawnionego do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z roszczeniem o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa zgłasza się kilku uprawnionych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

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

## § 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie;

3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 USM,

7) podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 USM uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,

8) śmierci członka.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w chwili utraty

wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Postanowienie to stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpił zgon, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

### **§ 9.**

1. Nabycie członkostwa z mocy prawa potwierdza Zarząd Spółdzielni.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd w formie uchwały.
3. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarządu Spółdzielnia powinna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
4. W razie odmownej decyzji w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do sądu. W przypadku uzupełnienia brakującej dokumentacji, oświadczeń lub w przypadku zajścia nowych okoliczności Zarząd może podjąć uchwałę o przyjęciu w poczet członków.

## **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 10.**

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,
  - 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście albo przez pełnomocnika,
  - 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw i podjęcia określonych uchwał,
  - 5) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,

- 7) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa żądający członek Spółdzielni,
- 8) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni:
- a) sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji,
  - b) własnych akt członkowskich,
  - c) protokołów obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
- 11) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 12) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 13) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 14) prawo do uzyskania mieszkania lub lokalu o innym przeznaczeniu w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 15) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 16) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
- 17) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu lub umowy najmu,
- 18) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub posiada tytuł prawny na podstawie umowy najmu,
- 19) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym,
- 20) otrzymywania na żądanie zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu oraz równowartości przypadającego na ten lokal wkładu.

## § 11.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę, a także uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub pokryć równowartość prawa do lokalu,
- 5) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 6) uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na lokal, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczno – oświatową i kulturalną przez Spółdzielnię na warunkach wynikających ze statutu Spółdzielni oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) informować Spółdzielnię o wszelkich zmianach mogących wpływać na prawo posiadania lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 10) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 11) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu technicznego, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, przy czym w razie nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo w szczególnie uzasadnionych przypadkach wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Pożarnej, a jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia zabezpieczy lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby,

12) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających między innymi z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,

13) wykonywać inne obowiązki określone w statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.

#### **IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE**

##### **§ 12.**

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu dwóch miesięcy od daty ich wpływu. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać zwięzłe uzasadnienie.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
6. W sprawach w których członkowi przysługuje roszczenie wobec Spółdzielni, w razie odmowy jego realizacji, członkowi przysługuje bezpośrednio droga sądowa.

#### **V. WKŁADY**

##### **§ 13.**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, a także w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. W umowach o budowę lokali, zawieranych z członkami Spółdzielni, określa się wstępną wysokość wkładu budowlanego, jak również wysokość zaliczek pobieranych na poczet wymaganego wkładu.
3. Zaliczki o których mowa w ustępie poprzedzającym pobiera się w terminie 14 dni, licząc od dnia zawarcia umowy.
4. Ostateczną wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określa Zarząd po zakończeniu rozliczenia zadania inwestycyjnego.

#### **§ 14.**

##### **Wkład mieszkaniowy**

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota 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 (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu).
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się koszty inwestycji, przypadające na przydzielony członkowi lokal.
3. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy w całości przed ustanowieniem na jego rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### **§ 15.**

##### **Wkład budowlany**

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się koszty inwestycji przypadające na przydzielony członkowi lokal.
3. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wkład budowlany w całości przed ustanowieniem na jego rzecz prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego 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.
5. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu.
6. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności.

## **§ 16.**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 14 i 15, dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1)wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2)ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1)określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2)określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3)określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego

budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi ( np. w stosunku do kubatury, powierzchni, czy wielkości kosztów bezpośrednich),

- 4)określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- 5)określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej rozliczane są na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
- 6)dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno -użytkowych (atrakcyjność).
- 7)Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych uchwała Rada Nadzorcza i stanowi ją załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

#### **§ 17.**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 14 i 15, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowy lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### **§ 18.**

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

#### **§ 19.**

Wnoszenie przez członka wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt lub w innych uzasadnionych sytuacjach. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

#### **§ 20.**

##### **Zasady zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z

postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 USM, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 USM, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Nie wyklucza to innych potrąceń kwot poniesionych w związku ze sprzedażą prawa do lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

#### **§ 21.**

1. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot kwoty wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego. Osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zamieszkiwać, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Dla zachowania roszczeń o zawarcie umowy konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 22.**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy lub wniesioną część.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego roszczenie i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
3. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcia umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich, w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię przy uwzględnieniu potrąceń przypadających na dany lokal zobowiązań spółdzielni związanych z z budową.
4. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione prawo odrębnej

własności lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 2 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

6. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 2 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.
7. W przypadku ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub rozwiązania tej umowy za porozumieniem stron, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 2 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

### **§ 23.**

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na jego lokal.
2. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

### **§ 24.**

Zbycie przez członka roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu) obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część.

### **§ 25.**

#### **Zasady rozliczeń**

1. Spółdzielnia może potrącić:

1)z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej,

2)z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej,

- roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z

tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni, np. kosztów odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia rynkowej wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z przepisami określonymi w Kodeksie Cywilnym.

2. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, dokonanego według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą. Wykonanie modernizacji wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
3. Osoby będące właścicielami lokali a nie będące członkami Spółdzielni ponoszą koszt modernizacji ich lokalu na zasadach Kodeksu cywilnego, który wylicza się według reguł obowiązujących członków Spółdzielni.

#### **§ 26.**

1. Wartość pracy członka Spółdzielni i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
2. Wyceny wkładu wniesionego w formie określonej w ust. 1 dokonuje Spółdzielnia zgodnie z cennikiem SECOCENBUD i udokumentowanych cen zakupu materiałów.

### **VI. PRAWA DO LOKALI**

#### **§ 27.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

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

#### **§ 28.**

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w USM i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie USM posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu bez dodatkowych czynności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## **§ 29.**

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

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,

- 2)określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3)określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4)postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - 5)zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu do używania przez czas nieoznaczony.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu za porozumieniem stron lub w wyniku ustania członkostwa w Spółdzielni.
  3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### **§ 30.**

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

### **§ 31.**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 USM.

### **§ 32.**

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi, a postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

### **§ 33.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Spółdzielnia nie ogłasza przetargu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, po spłacie na rzecz Spółdzielni całego zadłużenia wynikającego z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) osoba bliska w rozumieniu USM zgłosi roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

### **§ 34.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach przewidzianych w §30 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim uprawnionego.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do

lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ustępach powyższych, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 USM.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się dotąd o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, po dokonaniu potrąceń należności Spółdzielni.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

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

### **§ 35.**

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im przed dniem 24.04.2001 r. lub nabytych w sposób pochodny w każdym czasie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§ 36.**

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 39. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### **§ 37.**

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

#### **§ 38.**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### **§ 39.**

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

#### **§ 40.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 USM, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 41.**

1. W przypadkach, gdy Ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową nabytego prawa po potrąceniu niewniesionej części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy danego lokalu – kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 42.**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 43.**

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego odpowiednie zastosowanie znajdują postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 44.**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

### **C. Odrębna własność lokalu.**

#### **§ 45.**

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3)określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4)określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

5)inne ustalenia, w szczególności dotyczące:

- a. rodzaju własności gruntów na których usytuowany jest budynek,
- b. terminów wpłat wkładu budowlanego,
- c. terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy danego lokalu,
- d. terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
- e. kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do niej.

#### **§ 46.**

1. Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w § 45, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu). Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest zbywalne wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 47.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w §45, lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §45 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 48.**

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

#### **§ 49.**

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości określa ta umowa.

#### **§ 50.**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, jeżeli odpowiadają one wymogom statutu.

### **VII. Przeniesienie własności lokalu**

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

#### **§ 51.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, 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.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na którego rzecz spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**B.Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu objęte przepisami ustawy z dnia 30.11.1995r.o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.**

**§ 52.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego objęte przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielanych premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom zapłaconych premii gwarancyjnych ( Dz.U. z 1996r Nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami) Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach finansowych określonych w tej ustawie, a w szczególności po:

1)spłacie wszelkich długów związanych z tym lokalem,

2)spłacie przypadającej na jego lokal kredytu i odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet w wysokości określonej w powołanej wyżej ustawie i przepisach wydanych na jej podstawie,

3)wpłacie kwoty umorzonego kredytu w wartości nominalnej, wynikającej z bankowego rozliczenia inwestycji.

2. Wpłaty dokonuje się na konto bankowe Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

C.Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu,

**§ 53.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1)spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2)spłaty zadłużenia z tytułu opłat.

2. Ww. spłaty dokonuje się na konto bankowe Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu ww. umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek przeniesienia własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia przez członka Spółdzielni.

**D.Przeniesienie własności zajmowanego przez najemcę garażu, do którego prawo najmu powstało przed dniem 24 kwietnia 2001 roku, a nakłady na budowę lokalu poniósł w pełnym zakresie najemca**

**§ 54.**

1. Na pisemne żądanie najemcy garażu, do którego prawo najmu powstało przed dniem 24 kwietnia 2001 roku, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, jeśli nakłady na budowę tego lokalu poniósł w pełnym zakresie najemca.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust.1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie.
3. Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę:

1)spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,

2)spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową,

a szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

E. Postanowienia wspólne.

#### **§ 55.**

Wpłaty, o których mowa w § 51-54, członek lub najemca obowiązany jest wpłacić na rzecz Spółdzielni w wyliczonej przez nią wysokości w terminie nieprzekraczającym 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### **VIII.Ustanawianie praw do lokali.**

#### **§ 56.**

Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### **IX.Wynajmowanie lokali**

#### **§ 57.**

Spółdzielnia może wynajmować swoim członkom i innym osobom fizycznym i prawnym:

1) lokale mieszkalne,

2) lokale użytkowe,

3) garaże.

#### **§ 58.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, na których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczne - użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr zgłoszeń osób ubiegających się o wynajęcie lokali.
3. Oferty najmu lokali mieszkalnych rozpatrywane są w kolejności złożonych wniosków.
4. Rada Nadzorcza określi w regulaminie tryb wynajmowania lokali mieszkalnych.

#### **§ 59.**

1. O najmie lokali użytkowych decydują kryteria ekonomiczne, w szczególności: wysokość stawki czynszowej, wykonanie remontu czy modernizacji lokalu.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu.
3. Rada Nadzorcza określi w regulaminie tryb wynajmowania lokali mieszkalnych.

#### **§ 60.**

1. Zarząd Spółdzielni w umowie z najemcą określi przedmiot umowy, prawa i obowiązki stron, wysokość czynszu i innych opłat oraz okres na który umowa została zawarta
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i znajdujących się w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wniesienia określa Zarząd.

#### **§ 61.**

W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie odpowiednio obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy innych relewantnych ustaw.

#### **§ 62.**

Obowiązki najemcy w zakresie przestrzegania regulaminu porządku domowego, odnawiania lokalu oraz remontu i wymiany urządzeń przy zdaniu lokalu obowiązują takie same jak członków Spółdzielni.

### **X.Zamiana lokali**

#### **§ 63.**

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości może zrealizować uzasadniony wniosek członka o zamianę mieszkania.
2. Zamiana polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

#### **§ 64.**

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom Spółdzielni dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów i garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże w zasobach poza spółdzielczych. Realizacja zamiany wymaga zgody dysponenta lokalu.

#### **§ 65.**

Przy rozliczaniu się z członkami Spółdzielni w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

#### **§ 66.**

Szczegółowe kryteria zamiany mieszkań określa Regulamin. Regulamin może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę mieszkań, jednorazowych opłat w wysokości określonej Regulaminem.

### **XI. Używanie lokali**

#### **§ 67.**

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

#### **§ 68.**

1. Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności jego zbycia, oddania w najem albo bezpłatne używanie, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem.

#### **§ 69.**

Warunki używania lokali w domach Spółdzielni oraz warunki porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **XII. Opłaty za użytkowanie lokali**

#### **§ 70.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą

do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię (dalej: „opłaty”).

2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych lub garaży, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, instalacji do odbioru RTV, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy stanowiący mienie Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3 zalicza się w szczególności:

– spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,

– koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

## **§ 71.**

1. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać:

- 1)określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
- 2)określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (l m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3)różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

## **§ 72.**

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15. dnia każdego miesiąca.
2. Od niezapłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Zarząd może umorzyć odsetki na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

## **§ 73.**

1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności takich jak woda, odbiór ścieków, energia elektryczna, odbiór odpadów i nieczystości stałych itp. Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić członków oraz osoby niebędące członkami co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków oraz osoby niebędące członkami co najmniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

## **§ 74.**

Za wnoszenie opłat, o których mowa w § 70 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność ww. osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania lokalu.

### **XIII.Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnie i członków.**

#### **§ 75.**

1. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmują naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
  - a. centralnego ogrzewania,
  - b. gazowych bez urządzeń odbiorczych,
  - c. głównych pionów instalacji kanalizacyjnej oraz wentylacyjnej,
  - d. wodociągowej do zaworu odcinającego dopływ wody do lokalu,
  - e. instalację zapewniającą odbiór programów publicznych stacji radiowych i telewizyjnych do wnętrza lokalu.
2. Walne Zgromadzenie Członków może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, a w przypadku wad technologicznych obejmując nimi także zadania w zakresie okien zewnętrznych, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

#### **§ 76.**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni (§ 75) obciążają członków i właścicieli niebędących członkami zajmujących te lokale. Do ich obowiązków należy:
  - 1)naprawa i wymiana podłóg, posadzek i ich podłoży, wykładzin podłogowych,
  - 2)naprawa i wymiana okien,
  - 3)naprawa i wymiana drzwi,
  - 4)naprawa i wymiana urządzeń techniczno - sanitarnych w zakresie nie objętym obowiązkami Spółdzielni,
  - 5)naprawa i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,

w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

6) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,

7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków,

8) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,

9) naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub jego domownika.

2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością, poza opłatami za użytkowanie lokalu.
3. Członek Spółdzielni zwalnający lokal zobowiązany jest na swój koszt do jego odnowienia, wykonania napraw i wymiany urządzeń sanitarno - technicznych i podłóg w zakresie, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli urządzenia techniczno - sanitarne lub podłogi nie zostały zużyte całkowicie, członek Spółdzielni zwalnający lokal zobowiązany jest wnieść kwotę odpowiadającą wartości zużycia obliczoną według cen i stawek obowiązujących w dniu przekazania lokalu Spółdzielni.

#### **XIV. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.**

##### **§ 77.**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
4. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe, o których mowa w §77 ust. 1, członek zwalnający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio

między zainteresowanymi osobami.

## **XV. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI**

### **§ 78.**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Spółdzielnia w przypadku podjęcia przez właścicieli Uchwały o której mowa w ust. 1 powyżej oraz w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości niezwłocznie rozlicza z właścicielami tych lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

### **§ 79.**

Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

### **§ 80.**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 USM. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

### **§ 81.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia członka będącego założycielem,
- b) zaistnienia okoliczności o których mowa w § 8,

c) likwidacji spółdzielni.

## **§ 82.**

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokalu w ramach Spółdzielni. Postanowienie to stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### **A. Skutki ustania członkostwa. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu**

## **§ 83.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie, umowie i USM.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka Spółdzielni, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 USM, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

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

## **§ 84.**

Ustanie członkostwa w Spółdzielni z jakiegokolwiek przyczyny nie powoduje wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

## **§ 85.**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobierca, zapisobierca i licytant, staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 USM, oraz jest zobowiązany do

niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu prawa.

#### **§ 86.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą należnych Spółdzielni opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem przymusowej sprzedaży lokalu w drodze licytacji, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 87.**

1. Jeżeli 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 ww. terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. Ww. postanowienie stosuje się odpowiednio w przypadku śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie.

### **XVI.ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **A.Postanowienia ogólne**

#### **§ 88.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1)Walne Zgromadzenie Członków,
  - 2)Rada Nadzorcza,
  - 3)Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie

mandaty, zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą ilość głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu wszystkich uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymaga większości kwalifikowanej.
5. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

#### **§ 89.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. 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.
3. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim przypadku w terminie 3 miesięcy od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu winno zostać zwołane Walne Zgromadzenie Członków, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.
5. Naruszenie przez członka Zarządu zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania go z pełnionej funkcji przez Radę Nadzorczą.

### **B. Walne Zgromadzenie Członków**

#### **§ 90.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej,
- 3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych, w tym sprawozdań Zarządu i sprawozdań finansowych,
- 4) podejmowanie uchwał dotyczących wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 5) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 6) podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej,
- 16) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 17) podejmowanie uchwał o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich.

18) podejmowanie uchwał rozszerzających obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w § 75 i odpisów na fundusz remontowy umożliwiających realizację ważnych zadań remontowych lub modernizacyjnych w skali całej Spółdzielni obciążających członków Spółdzielni.

## § 91.

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie Członków na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż trzech członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem uzasadnienia i celu jego zwołania. Lista członków żądających zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinna zawierać: imię i nazwisko, adres zamieszkania i własnoręczny podpis.
4. Walne Zgromadzenie Członków w wypadkach, określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
9. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

## **§ 92.**

1. Członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad wraz z informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami, w formie pisemnej poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze i domach Spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.
2. W terminie określonym w ust. 1 o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego zgromadzenia Członków powiadamia się związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, i Krajową Radę Spółdzielczą.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Rady Nadzorczej i członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków w sposób określony w ust. 1 i 2.

## **§ 93.**

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
4. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej.
5. Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.

## **§ 94.**

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w sposób określony w § 92.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Zmiana kolejności rozpatrywania spraw nie może dotyczyć wysłuchania i głosowania w sprawach sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium Zarządowi, zmiany Statutu i wyborów do Rady Nadzorczej oraz podziału nadwyżki bilansowej, które odbywa się w kolejności przedstawionej przez Zarząd w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
4. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby członków

obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

6. Głosowanie w sprawie wyboru i odwołania członków organu Spółdzielni odbywa się tajnie.

#### **§ 95.**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów niezależnie od liczby członków obecnych na Zgromadzeniu, chyba że USM, Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi Spółdzielni, którego uchwała dotyczy.
5. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.

#### **§ 96.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie Członków wybiera prezydium złożone co najmniej z przewodniczącego, zastępcy i sekretarza. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

#### **§ 97.**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

## C.RADA NADZORCZA

### § 98.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 99.

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie Członków przy zachowaniu zasady, że na 12 członków spółdzielni wybierany jest jeden członek Rady, nie mniej jednak niż trzy osoby.
2. W skład Rady Nadzorczej mogą zostać powołani tylko członkowie Spółdzielni. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną, nie będąca członkiem Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni 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 ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. Listę członków Rady Nadzorczej ogłasza Walne Zgromadzenie Członków.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, rozpoczyna się w dniu następnym po ogłoszeniu wyników wyborów, a kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

### § 100.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący i zastępca przewodniczącego.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy i działalności Rady.

### § 101.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie Członków,

- 2)ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3)zrzeczenia się mandatu,
  - 4) śmierci.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, Walne Zgromadzenie Członków na najbliższym posiedzeniu dokonuje wyboru (do końca kadencji) innego członka Rady Nadzorczej.

## **§ 102.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1)uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 2)nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3)podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4)podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5)zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6)składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7)podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych.Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień,

przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.  
Obsługę biurowo – administracyjną Rady zapewnia Zarząd Spółdzielni.

- 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy poniesionych na modernizację budynków,
- 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za lokale, w tym wykazu obiektów, których eksploatacja obciąża wszystkich członków Spółdzielni,
- 13) wybór i odwołanie członków Zarządu,
- 14) podejmowanie na wniosek większości właścicieli uchwała Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
- 15) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 16) zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w Statucie § 100 ust. 4,
- 17) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków Spółdzielni i zamiany mieszkań,
- 18) prawo uczestniczenia w lustracji i nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych,
- 19) opiniowanie materiałów na Walne Zgromadzenie Członków.
- 20) określanie ogólnych zasad składania zamówień na realizację prac, zakupów i usług na rzecz Spółdzielni,
- 21) uchwalanie zasad wynajmowania lokali.

### **§ 103.**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący w celu ukonstytuowania się

Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.
5. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 104.**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Zarząd oraz inni zaproszeni goście.

#### **§ 105.**

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

#### **§**

Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

### **D.ZARZĄD**

#### **§ 106.**

1. Zarząd składa się z co najmniej trzech osób, w tym prezesa, zastępcy prezesa i członka, wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym większością głosów nie mniejszą niż połowa statutowego składu Rady.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe, umiejętność kierowania i organizowania pracy. Zasady wyłaniania kandydata określa Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu większością głosów nie mniejszą niż połowa statutowego składu Rady. Ponadto Walne Zgromadzenie Członków może

odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 107.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i wynajmu lokali,
  - 2) podejmowanie czynności związanych z określeniem i przenoszeniem prawa odrębnej własności lokali,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdania finansowego oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw
  - 10) dokonywanie czynności prawnych, wynikających ze stosunku członkostwa, przyjmowanie członków do Spółdzielni,

11)współdziałanie z terenowymi organami administracji rządowej i samorządu terytorialnego, oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,

12)ustalanie wysokości opłat eksploatacyjnych i czynszów najmu w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany gospodarcze.

#### **§ 108.**

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
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

#### **§ 109.**

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

### **XVII.GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 110.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ponosi koszty działalności eksploatacyjnej, funduszu remontu zasobów mieszkaniowych, inwestycyjnej, usług konserwacyjno- remontowych wykonawstwa własnego.
3. Koszty działalności pokrywane są przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz mogą być pokrywane dotacjami według odrębnych przepisów prawnych i dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

4. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo tj. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiąca niedobór lub nadwyżkę, łącznie z wynikami na sprzedaży materiałów, pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz wynikami nadzwyczajnymi, przechodzi do rozliczenia na rok następny jako nadwyżka lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.
5. Nadwyżka określona w ust.4 może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego zasobów własnych.
6. Niedobór określony w ust.4 może być pokryty z funduszu zasobowego wolnych środków obrotowych.
7. Działalność wykonawstwa własnego rozliczana jest bezwynikowo tj. różnica między kosztami a przychodami jest odnoszona na fundusz remontowy.

#### **§ 111.**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1)fundusz zasobowy,
  - 2)fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 3)fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1)fundusz na remonty,
  - 2)zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 3)fundusz opiekuńczy.
3. Inne fundusze celowe, niewymienione w ust. 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą, poza ZFŚS, który jest tworzony i wykorzystywany na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

#### **§ 112.**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami . Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.
4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim. Ww. sprawozdanie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków.

## **XVIII.PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 113.**

Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa Prawo Spółdzielcze.

### **§ 114.**

Do czasu uchwalenia nowych regulaminów, postanowienia dotychczasowych pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszego Statutu stosuje się przepisy tego Statutu.

### **§ 115.**

1. Zmiana Statut wymaga uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Z chwilą wpisania Statutu do Krajowego rejestru Sądowego traci moc Statut z dnia 16 czerwca 2004 r. z późniejszymi zmianami za wyjątkiem zapisów dotyczących Postępowania wewnątrz spółdzielcze rozpoczęte przed datą zarejestrowania mniejszego Statutu które toczą, się wg. przepisów dotychczasowych.
4. We wszystkich przypadkach nieokreślonych w niniejszym Statucie zastosowanie mają przepisy:

1)Ustawy – Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648),

2) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2021 póź. 1208),

3) innych relewantnych aktów normatywnych.