

# **JEDNOLITY TEKST STATUTU**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRZY POLITECHNICE ŚLĄSKIEJ W GLIWICACH**

**uwzględniający zmianę wprowadzoną Uchwałą nr 11  
Walnego Zgromadzenia Członków  
w dniach 28.05.2012r. i 29.05.2012r.**



## SPIS TREŚCI

DZIAŁ 1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.....	4
DZIAŁ 2. Członkowie, ich prawa i obowiązki.....	5
I. Członkostwo w Spółdzielni.....	5
II. Prawa i obowiązki członków.....	7
III. Ustanie członkostwa.....	10
IV. Wpisowe i udziały.....	14
DZIAŁ 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	14
DZIAŁ 4. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.....	15
DZIAŁ 5. Tytuły prawne do lokali.....	17
I. Postanowienia ogólne.....	17
II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	17
III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	21
IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....	22
V. Prawo odrębnej własności lokalu.....	22
VI. Najem lokali.....	24
DZIAŁ 6. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.....	25
I. Postanowienia ogólne.....	25
II. Zasady przeniesienia własności lokali dla osób mających lokatorskie prawo do lokalu.....	26
III. Zasady przeniesienia własności lokali dla osób mających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.....	27
IV. Zasady przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	28
V. Inne przypadki przeniesienia własności lokali.....	28



DZIAŁ 7. Zamiany.....	28
DZIAŁ 8. Wkłady.....	29
I. Wkłady mieszkaniowe.....	29
II. Wkłady budowlane.....	30
DZIAŁ 9. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu z tytułu wkładów, i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu oraz udziałów.....	32
I. Rozliczenie wkładów mieszkaniowych.....	32
II. Rozliczenie wkładów budowlanych.....	34
III. Rozliczenie udziałów.....	34
DZIAŁ 10. Gospodarka Spółdzielni.....	35
I. Zasady ogólne.....	35
II. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	37
III. Opłaty za używanie lokali.....	41
IV. Zarządzanie zasobami Spółdzielni.....	43
V. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.....	46
VI. Inwestycje mieszkaniowe.....	46
DZIAŁ 11. Organy Spółdzielni.....	46
I. Walne Zgromadzenie.....	47
II. Rada Nadzorcza.....	56
III. Zarząd.....	60
IV. Przepisy wspólne dla Zarządu i Rady Nadzorczej.....	62
DZIAŁ 12. Przepisy końcowe i przejściowe.....	63



**DZIAŁ 1**  
**POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL**  
**I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa przy Politechnice Śląskiej, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze ( tekst jednolity Dz. U. Nr 188 z 2003r. poz.1848 z późniejszymi zmianami ), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119 z 2003r. poz. 1116 z późniejszymi zmianami), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
  - 5) działalność związana z kulturą i rekreacją.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) 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,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,



- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność jej członków,
- 7) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
- 8) prowadzenie wykonawstwa własnego w zakresie remontów, konserwacji i realizacji inwestycji,
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin.

#### § 4

1. Spółdzielnia może prowadzić własną działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 ust.1 w zakresie:
  - a) zarządzania i administrowania nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
  - b) wynajmowania lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni,
  - c) pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w zakresie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w organizacjach gospodarczych jak również zawierać umowy o wspólnej działalności z innymi podmiotami gospodarczymi dla realizacji celów i zadań statutowych.

## DZIAŁ 2 CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### I. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, która spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) posiada spółdzielcze prawo do lokalu lub garażu względnie prawo odrębnej własności lokalu lub garażu,
  - 2) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu,
  - 3) jest małżonkiem członka Spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi lub obojgu małżonkom przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności,
  - 4) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub prawo odrębnej własności lokalu w wyniku przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.



- 5) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa lub umowy z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego,
  - 6) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 7) nabyła w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub licytacji ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
  - 8) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
  - 9) ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu,
  - 10) ubiega się o członkostwo w związku z ustaniem członkostwa osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zgodnie z § 29 ust. 1 Statutu,
  - 11) ubiega się o członkostwo w związku z ustaniem członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu - członka, z którym miała wspólnie zamieszkać, zgodnie z § 29 ust. 4 Statutu,
  - 12) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 13) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
  - 14) została wskazana przez członka Spółdzielni na podstawie przepisów art. 21 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako osoba uprawniona do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
  3. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni.
  4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z wyłączeniem uprawnień do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 6

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę i miejsce urodzenia oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, zadeklarowanie co najmniej jednego udziału oraz dane dotyczące wkładów.



Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić udziały po ustaniu członkostwa.

2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd w formie uchwały w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. O przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej powzięcia.
5. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

#### § 7

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

## II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni; osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni,
  - 2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
  - 3) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu,
  - 5) żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, a także zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał,



- 6) zaznajamiania się z protokołami obrad i z uchwałami organów Spółdzielni,
- 7) 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, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
- 8) zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz umowami zawieranymi z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
- 9) przeglądania rejestru członków,
- 10) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 11) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 12) współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
- 13) odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
- 14) korzystania ze świadczeń Spółdzielni w pełnym zakresie statutowej działalności,
- 15) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 16) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 17) żądania zawarcia umowy:
  - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonym w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - d) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 18) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członka o których mowa w § 101 ust. 2 - 6 Statutu,
- 19) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 20) korzystania z innych praw określonych w Statucie.





2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt. 7, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z umowami zawieranymi z osobami trzecimi zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania lub wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje do celów sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 9

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 7) w pełni i terminowo pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie ze Statutem,
- 8) uczestniczyć w kosztach budowy, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie, w wysokości przypadającej na jego lokal,
- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom,



- 12) współdziałać w ochronie wspólnego mienia,
- 13) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmiany budowlane w lokalu,
- 14) udostępnić lokal oraz pomieszczenie przynależne do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 15) udostępnić lokal oraz pomieszczenie przynależne do lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody oraz w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego a także kontroli sprawności urządzeń pomiarowych, podzielników i odczytów wskazań tych urządzeń,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni oraz ustawach, o których mowa w § 2 Statutu.

### III. USTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 10

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wypowiedzenia członkostwa,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka z rejestru członków,
- 4) śmierci członka,
- 5) ustania osoby prawnej,
- 6) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 11

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron, tj. członka i Spółdzielni.
5. Skreślenia członka w przypadku złożenia wypowiedzenia członkostwa dokonuje Zarząd.

#### § 12

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa, dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. W szczególności wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek:
  - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych lub działa wbrew jej interesom,



- 2) uporczywie i rażąco narusza obowiązujące zasady regulaminu porządku domowego,
- 3) pomimo pisemnego upomnienia niewłaściwie korzysta z lokalu, a w szczególności dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie i dokonuje w nim zmian nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń,
- 4) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
- 5) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań wobec Spółdzielni z innych tytułów, przez okres co najmniej 3 miesiące,
- 6) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 7) opuścił mieszkanie bez powiadomienia i rozliczenia się ze Spółdzielnią,
- 8) wynajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania całość lub część lokalu bez zgody Spółdzielni w sytuacji, gdy jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części,
- 9) nie wykonuje postanowień umowy o budowę lokalu,
- 10) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

### § 13

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być wykreślony ze Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
  - 1) członek nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału,
  - 2) nie wykonuje postanowień umowy o budowę lokalu,
  - 3) nie wpłacił lub nie uzupełnił w terminie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 5) zbył własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 7) zbył prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,



- 8) utracił ekspektatywę odrębnej własności lokalu wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 9) nie złożył rezygnacji z członkostwa, w przypadku gdy posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele podjęli uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni oraz w przypadku, o którym mowa w § 105 ust. 4 Statutu,
- 10) w wyniku orzeczenia sądowego.

#### § 14

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni. Zawiadomienie powinno zawierać także informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień.  
Nieobecność zainteresowanego członka na posiedzeniu Rady Nadzorczej nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on o tym zawiadomiony w sposób określony w ust. 4. Dotyczy to również sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia, określone w § 12-13 Statutu.
4. Zawiadomienie o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.
5. W przypadku podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka ze Spółdzielni, członek Spółdzielni ma prawo:
  - a) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia, albo
  - b) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; postanowienia § 133 Statutu stosuje się odpowiednio.
6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.5 pkt b Statutu, biegnie od dnia w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
7. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy



rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

8. Odwołanie, o którym mowa w ust. 5 pkt a, powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu po wniesieniu odwołania, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminach posiedzeń poszczególnych części Walnego Zgromadzenia co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części. Jeżeli odwołujący się, prawidłowo powiadomiony nie stawia się na posiedzenie, wówczas odwołanie może być rozpatrzone bez jego udziału. Postanowienia ust. 2 dotyczące skutków nieobecności członka na posiedzeniu stosuje się odpowiednio.
9. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie, członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
10. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### § 15

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Członka – osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.
3. Uchwałę w sprawie skreślenia podejmuje Zarząd.

#### § 16

1. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 101 ust. 2 Statutu za okres 6 miesięcy.
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Rada Nadzorcza może podjąć w.w uchwałę wobec jednego lub obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio postanowienia § 14 Statutu o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.



4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie w.w uchwały stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

#### IV. WPISOWE I UDZIAŁY

##### § 17

1. Członek spółdzielni jest zobowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów.
2. Wpisowe wynosi 200 zł, a udział 300 zł.
3. Członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni co najmniej jeden udział.
4. Wpisowe i zadeklarowany udział członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie powoduje wykreślenie z rejestru członków.
5. Po ustaniu członkostwa Spółdzielnia wypłaca udział byłemu członkowi lub osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu na podstawie wielkości funduszu udziałowego, według zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### DZIAŁ 3

#### POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

##### § 18

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie do 14 dni od dnia rozpatrzenia wniosku.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.



6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

#### § 19

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza członkom pisma na ostatnio podany przez nich adres. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub nie podjęcie przesyłki uważa się za doręczone prawidłowo.

#### § 20

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### DZIAŁ 4 ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

#### § 21

Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych ze Spółdzielnią umów określających kolejność przydziału, w kolejności wynikającej z numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.

#### § 22

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być zadysponowany przez Spółdzielnię na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 31-32 Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być zadysponowany przez Spółdzielnię na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w wyznaczonym przez Zarząd terminie.



4. Członkowie, o których mowa w ust. 3 zawiadamiani są o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu w formie ogłoszenia wywieszanego na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczanego w prasie lokalnej.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia ustanawia tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 1 w drodze przetargu nieograniczonego, ogłoszonego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
7. Zawiadomienie o przetargu, o którym mowa w ust. 6, dokonywane jest w formie pisemnej poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni oraz zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
8. Zawiadomienie o przetargu winno w szczególności zawierać:
  - a) określenie przedmiotu przetargu,
  - b) określenie ceny minimalnej (wartości rynkowej) za którą Spółdzielnia zamierza zbyć lokal,
  - c) określenie terminu i miejsca rozstrzygnięcia przetargu.
9. Tryb i zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 23

1. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią § 21 Statutu, członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
  - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - b) prawa odrębnej własności lokalu.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią § 21 Statutu, członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości zawierania umów, o których mowa w ust. 2, Zarząd informuje członków poprzez wywieszenie ogłoszenia o rozpoczętej realizacji zadania inwestycyjnego na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. W przypadku nie złożenia ofert przez członków, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia zawiadamia o możliwości zawarcia umów o budowę lokalu inne osoby. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosków o przyjęcie do Spółdzielni.

#### § 24

1. Przez członków nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych należy rozumieć członków którzy:
  - a) nie posiadają żadnego lokalu mieszkalnego,
  - b) oczekują na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego.
2. Przez wartość rynkową lokalu należy rozumieć wartość lokalu, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.





## DZIAŁ 5 TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 25

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
  - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, lokalu o innym przeznaczeniu lub garażu,
  - c) wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.
3. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swe od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Zasadę powyższą stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

### II. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### § 26

1. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Lokatorskie prawo do lokalu jest prawem niezbywalnym, nie przechodzi na spadkobierców, nie podlega egzekucji i może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią w formie pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.

#### § 27

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu winna być zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a zainteresowanym członkiem w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Powinna ona zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:



- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, określonego w umowie,
  - 2) oświadczenie Spółdzielni o posiadaniu tytułu prawnego do gruntu,
  - 3) określenie rodzaju, położenia i powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić jego przesunięcie,
  - 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu,
  - 9) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
  - 10) określenie warunków rozwiązania i wypowiedzenia umowy o budowę lokalu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 28

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 27 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.



### § 29

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

### § 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

### § 31

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

### § 32

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 31 ust.2 Statutu stosuje się odpowiednio.
2. Postanowienie ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.



### § 33

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 31 ust. 2 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu prawa zgodnie z § 16 Statutu lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 31 ust. 1 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Osobą bliską, o której mowa w ust. 1 i 2 jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1-2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich, albo byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### § 34

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni na jego wniosek nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeżeli w terminie 6 miesięcy ustali przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 33 ust. 3 Statutu nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do mieszkania.
2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

### § 35

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



### III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### § 36

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
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.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 37

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 38

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### § 39

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 własnościowego prawa do 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, postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio.

#### § 40

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 101 ust. 2, 4 i 6 Statutu, 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, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze



licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 41

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

#### § 42

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 lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

### **IV. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM**

#### § 43

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### § 44

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Postanowienia § 36 ust. 3-5, § 38, § 39 i § 40-42 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

### **V. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### § 45

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) oświadczenie Spółdzielni o posiadaniu tytułu prawnego do gruntu,



- 3) określenie rodzaju, położenia i powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić jego przesunięcie,
- 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
- 10) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### § 46

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 45 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Roszczenie to jest zbywalne, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.
3. Umowa zbycia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 45 pkt 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione. Postanowienia §28 ust. 3 i 4 Statutu stosuje się odpowiednio.
6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.



#### § 47

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego w terminie określonym w umowie o budowę lokalu - najpóźniej w 3 miesiące od chwili wybudowania lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w 3 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. W przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, o której mowa w ust.1 przed wniesieniem pełnego wkładu budowlanego, Spółdzielnia może zażądać ustanowienia hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu nie wniesienia pełnego wkładu budowlanego przez członka.
4. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem hipoteki ponosi członek Spółdzielni.
5. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały walnego Zgromadzenia, przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 48

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

#### § 49

- 1 Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat należnych od niego lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
- 2 Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

#### § 50

Postanowienia § 45-49 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### VI. NAJEM LOKALI

#### § 51

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.





2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni, przy czym pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

#### § 52

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym następuje w drodze przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Najemca może być zobowiązany do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem wierzytelności Spółdzielni z tytułu opłat za najem lokalu. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd.

#### § 53

1. Do wynajmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
3. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
4. Tryb wynajmowania lokali określa Rada Nadzorcza.

#### § 54

Postanowienia zawarte w § 51-53 Statutu stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów Spółdzielni w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

## DZIAŁ 6 PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 55

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

#### § 56

Członek, lub osoba nie będąca członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, uprawnieni są do żądania by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.



### § 57

1. Spółdzielnia obowiązana jest kontynuować działania, zmierzające do regulacji stanu prawnego gruntów w przypadkach, gdzie dotychczas nie było to możliwe, w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danych nieruchomościach.
2. W części niezrefundowanej przez Skarb Państwa, koszty regulacji stanu prawnego gruntów, obciążają osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali w tych nieruchomościach.
3. Koszty związane z realizacją indywidualnych wniosków o przeniesienie własności lokalu np. uzyskania zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp., ponoszą wnioskodawcy. Wysokość oraz sposób pokrywania tych kosztów ustala Rada Nadzorcza.

### § 58

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni należności warunkujące tę zmianę tytułu, przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie nie przekraczającym 14 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## II. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA OSÓB MAJĄCYCH LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

### § 59

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 jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 27 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal członka, o ile Spółdzielnia korzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 101 ust. 2 i 6 Statutu,
2. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 2 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.



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

### **III. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA OSÓB MAJĄCYCH SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU**

#### **§ 60**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nimi umowę przeniesienia własności lokalu lub garażu po dokonaniu przez nich:
  - 1) spłaty przypadającej na ich lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 101 ust. 2, 4 i 6 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 61**

1. Postanowienia § 60 Statutu stosuje się odpowiednio do najemców garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli nakłady na budowę takiego lokalu, garażu w pełnym zakresie poniósł najemca choćby nawet nie był członkiem Spółdzielni lub ponieśli je jego poprzednicy prawni.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem, którym przysługują prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na nich ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez te osoby spłaty zobowiązań, o których mowa w § 60 ust. 1 pkt 1 Statutu.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust.2, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, na rzecz których nastąpiło ustanowienie odrębnej własności wielostanowiskowego garażu.



#### **IV. ZASADY PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

##### **§ 62**

1. Do dnia 31 grudnia 2010r. na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 27 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 101 ust. 2 i 6 Statutu,
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

##### **§ 63**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

#### **V. INNE PRZYPADKI PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI**

##### **§ 64**

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

#### **DZIAŁ 7 ZMIANY**

##### **§ 65**

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Członkowie posiadający lokatorskie prawo do lokalu zobowiązani są do uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni na zamianę lokalu.



3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, którego kopię należy przedłożyć w Spółdzielni wraz z okazaniem oryginału w celu umożliwienia potwierdzenia jej zgodności.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę posiadanych mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.

## DZIAŁ 8 WKŁADY

### I. WKŁADY MIESZKANIOWE.

#### § 66

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie budowy danego lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 67

1. Ustalanie i rozliczanie kosztu budowy poszczególnych lokali z nowych inwestycji, do których mają być ustanawiane spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, dokonuje się w dwóch etapach tj.:
  - a) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
  - b) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, lecz nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia ostatecznego są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego, wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, określa Zarząd w umowie o budowę lokalu, w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o której mowa w § 27 ust. 1 Statutu na podstawie regulaminu określonego w § 111 ust. 3 Statutu.



### § 68

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

### § 69

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo w następstwie nie dokonania czynności po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu, unieważnienia małżeństwa lub śmierci jednego z małżonków, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 79 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

### § 70

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 80 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### § 71

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 81 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

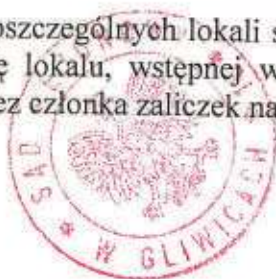
## II. WKŁADY BUDOWLANE

### § 72

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany 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.

### § 73

1. Ustalenie i rozliczenie kosztu budowy poszczególnych lokali do których mają być ustanawiane prawa odrębnej własności lokali, dokonuje się w dwóch etapach tj.:
  - a) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
  - b) ostatecznie po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, lecz nie później niż 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia ostatecznego są koszty rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.



3. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
4. W przypadku sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
5. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
6. Wysokość wkładu budowlanego, wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego, określa Zarząd, w umowie o budowę lokalu o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o której mowa w § 45 Statutu na podstawie regulaminu określonego w § 111 ust. 3 Statutu.

#### § 74

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 84 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 75

1. Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### § 76

1. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, w trybie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu, ustalonej w wyniku przetargu.
2. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, w trybie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu, ustalonej w wyniku przetargu.



**DZIAŁ 9**  
**ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**  
**Z TYTUŁU WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO**  
**PRAWA DO LOKALU ORAZ UDZIAŁÓW**

**I. ROZLICZANIE WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH**

§ 77

1. 1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 28 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 78

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 22 ust. 6 Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 27 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 101 ust. 2 i 6 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu, które winno nastąpić w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu.
4. Kwota należna osobom uprawnionym z tytułu wkładu mieszkaniowego wypłacana jest w terminie 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu a w razie wszczęcia postępowania spadkowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w kwocie i terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.





#### § 79

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem występują osoby uprawnione w następstwie nie dokonania czynności po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu, unieważnienia małżeństwa lub śmierci jednego z małżonków, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

#### § 80

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz członka, któremu wygasło prawo do tego lokalu i ponownie przyjętego do Spółdzielni, o którym mowa w § 34 ust. 1 Statutu.

#### § 81

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

#### § 82

Rozliczenia, o którym mowa w § 79 - 81 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.



## II. ROZLICZANIE WKŁADÓW BUDOWLANYCH

### § 83

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, postanowienia § 77 Statutu stosuje się odpowiednio.

### § 84

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa potrąca się również należności z tytułu obciążenia hipoteką.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, które winno nastąpić w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu.
4. Kwota należna osobom uprawnionym z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu wypłacona jest w terminie 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu a w razie wszczęcia postępowania spadkowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego swoich wierzytelności należnych od członka, w tym z tytułu opłat za używanie lokalu.
6. Prawo do lokalu o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie do 6 miesięcy.
7. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu pokrywa osoba uprawniona z tytułu wkładu budowlanego.

### § 85

Określone w § 84 postanowienia Statutu w zakresie rozwiązania umowy i zwrotu wkładu, stosuje się odpowiednio w przypadku rozwiązania umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, realizowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i zwrotu wniesionej części wkładu mieszkaniowego.

## III. ROZLICZENIE UDZIAŁÓW

### § 86

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi z tytułu wpłaconych udziałów, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej z tytułu udziałów, powinna być dokonana w terminie jednego miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.



## DZIAŁ 10 GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### I. ZASADY OGÓLNE

#### § 87

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

#### § 88

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie statystyczne i finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, na podstawie planów opracowywanych przez Zarząd i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

#### § 89

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
  - a) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - b) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - a) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz wpłat wnoszonych przez właścicieli nie będących członkami, zgodnie z § 101 ust. 6 Statutu. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i Statucie,
  - b) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
  - c) fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów,
  - d) fundusz społeczno – kulturalny, powstający z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach, z zastrzeżeniem § 101 ust. 7 Statutu.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.



### § 90

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 101 ust. 2-5 i 6 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami, a przychodami z tytułu dostawy mediów (dostawa ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania, podgrzanie wody, zużycie wody i odprowadzenie ścieków, zużycie gazu w budynkach z centralnymi gazomierzami) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lub właścicielami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości rozliczane są w okresach rocznych, o których mowa w § 94 ust. 1 Statutu, zgodnie z ust. 1. Koszty związane z dostawą mediów, usług komunalnych itp. rozliczane są w okresach rozliczeniowych, ustalonych w regulaminach o których mowa w ust. 5 pkt. c-d, zgodnie z ust. 2.
4. Wszystkie koszty związane z prowadzoną przez Spółdzielnię własną działalnością gospodarczą odnoszone są do kosztów danej działalności i nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminów szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni, tj:
  - a) regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - b) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali,
  - c) regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni,
  - d) regulaminu rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach Spółdzielni.

### § 91

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, i może być ona przeznaczona na:
  - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
  - b) zwiększenie funduszu remontowego,
  - c) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - d) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.

### § 92

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
  - a) funduszu udziałowego,
  - b) funduszu remontowego.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.



### § 93

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest współwłaścicielem, to zawarcie umowy kredytu wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, posiadających spółdzielcze prawa do lokali, a także zgody wszystkich właścicieli lokali. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

### § 94

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie finansowe z działalności Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, jest wykładane do wglądu celem umożliwienia członkom zapoznania się z jego treścią, na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 118 ust. 4 Statutu.

## **II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

### § 95

Spółdzielnia sprawuje powierzony jej z mocy ustawy zarząd zasobami lokalowymi, a w szczególności:

- a) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- b) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- c) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt b.

### § 96

1. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego



korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).

2. Nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni są będące jej własnością:
  - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla, grupy budynków itp.,
  - c) nieruchomości niezabudowane.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 2 pkt a, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.
4. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 3, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 2 pkt b i c, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie budynku (grupy budynków), na terenie którego nieruchomości te się znajdują i są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące ten budynek (grupę budynków).
6. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne są zaliczane do kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni.

#### § 97

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podejmowanej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.
4. Wysokość wpłat i odpisów wnoszonych na fundusz remontowy przez osoby, o których mowa w § 101 ust. 6 Statutu, ustala Rada Nadzorcza na podstawie, sporządzanych przez Zarząd Spółdzielni planów rzeczowo-finansowych, określających:
  - a) cele i zadania rzeczowe,
  - b) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - c) źródła finansowania nakładów.



## § 98

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 97 ust. 1 Statutu zalicza się w szczególności:
  - a) koszty eksploatacji nieruchomości, które obejmują:
    - podatki i inne opłaty publiczno-prawne, a w szczególności podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu,
    - koszty ubezpieczenia budynku,
    - koszty amortyzacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych,
    - koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości,
    - koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
    - koszty zużycia zimniej i ciepłej wody na potrzeby nieruchomości wspólnej,
    - koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych, wejść do budynku i oświetlenia zewnętrznego,
    - koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
    - koszty drobnych napraw i bieżącej konserwacji,
    - koszty wynagrodzenia gospodarzy domów, konserwatorów wraz z narzutami i świadczeniami,
    - koszty zarządzania i administrowania (ogólnego zarządu),
  - b) koszty wywozu nieczystości,
  - c) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
  - d) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - e) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
  - f) koszty eksploatacji i utrzymania zsypów,
  - g) koszty remontów nieruchomości, w tym remontów i konserwacji instalacji wewnętrznych w zakresie określonym w § 109 ust. 1,
  - h) koszty utrzymania instalacji AZART,
  - i) koszty utrzymania instalacji domofonowej oraz innych instalacji, w które dodatkowo może być wyposażona nieruchomość.
2. Szczegółowa kwalifikacja kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni wraz z zasadami ich rozliczania znajdują się w regulaminie, o którym mowa w § 90 ust. 5 pkt b Statutu.
3. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
4. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
  - a) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe, anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej i innych urządzeń,
  - b) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - c) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
  - d) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.



5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, Rada Nadzorcza może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

#### § 99

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
  - a) koszty centralnego ogrzewania,
  - b) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - c) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - d) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - e) koszty remontów i konserwacji tego lokalu, wykonywanych na zlecenie lub w zastępstwie właściciela lokalu,
  - f) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
  - g) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawę mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, którymi mogą być: m<sup>2</sup> powierzchni, osoba, m<sup>3</sup>, udział w nieruchomości wspólnej itp. Ustalenie wartości jednostki rozliczeniowej i wynikających z tego tytułu opłat, dokonuje Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

#### § 100

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty gospodarki zasobami Spółdzielni, które nie stanowią bezpośrednich kosztów tej gospodarki ani też kosztów prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, są kosztami ogólnego zarządu Spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu na poszczególne nieruchomości, pozostające w zasobach Spółdzielni dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej nieruchomości.
2. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, w przypadku jej prowadzenia przez Spółdzielnię, zalicza się koszty utrzymania osiedlowych klubów, świetlic itp. oraz koszty prowadzonej w nich działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej. Działalność ta może być prowadzona przez Spółdzielnię na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni i osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może zawrzeć ze Spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno – kulturalnych i oświatowych.





### III. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

#### § 101

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani wносить opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani wносить opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane wносить opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani wносить opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
6. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mają obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, o którym mowa w § 97 ust. 4 Statutu.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im do dyspozycji lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 2 lub 3.
9. Opłaty określone w ust. 2 -6 przeznacza się wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
10. Osobom nie będącym członkami Spółdzielni nie przysługują pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.



11. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych i z lokali o innym przeznaczeniu bez tytułu prawnego, zobowiązane są do uiszczania odszkodowania w wysokości pełnej miesięcznej opłaty, wnoszonej za korzystanie z lokalu przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, o których mowa w § 101 ust. 2 Statutu.

#### § 102

1. Za opłaty, o których mowa w § 101 ust. 2-6 Statutu, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 103

1. Opłaty, o których mowa w § 101 ust. 2-6 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25 każdego miesiąca od chwili wydania lokalu.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka lub osoby nie będącej członkiem, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez wszystkie osoby zamieszkałe w lokalu.
3. W przypadku wydania lokalu w stanie wymagającym przeprowadzenia robót budowlanych, przystosowujących lokal do jego określonej funkcji, Zarząd może ustalić inny termin rozpoczęcia wnoszenia opłat oraz zmianę ich wysokości.
4. Od nie wpłacanych terminowo należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej.
5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia pisemnie, wraz z uzasadnieniem, osoby zainteresowane, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, takich jak podatki od nieruchomości i gruntowy, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu dostawy mediów nie podlega procedurze określonej w ust. 6.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze postępowania sądowego.



10. Właściciele oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie będące członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
11. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 9 i 10 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości.

#### § 104

Opłaty, w tym odpisy na fundusz remontowy, dotyczące zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomości ustalane są na podstawie:

- a) planów rzeczowo-finansowych, o których mowa w § 97 ust. 4 Statutu, określających zakres i koszty planowanych remontów dla danej nieruchomości,
- b) kalkulacji opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, sporządzanych na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z tytułu eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, za rok poprzedzający rok, dla którego kalkulacja jest sporządzana oraz prognozy zmian kosztów w roku kalkulowanym,
- c) regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni oraz zasad rozliczania kosztów i opłat wnoszonych do Spółdzielni,
- d) regulaminów rozliczania dostarczanych mediów.

### IV. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

#### § 105

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i mienie jej członków, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) nieruchomości.
3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, wykonywany jest przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony.
4. 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 1994r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania właścicieli członkami Spółdzielni.

#### § 106

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie administrowania i zarządzania nieruchomościami w szczególności należy:
  - a) zawieranie umów na dostawę mediów i usług, najmu, dzierżawy, użyczenia oraz innych związanych z działalnością Spółdzielni,
  - b) nadzór, kontrola i egzekwowanie obowiązków wynikających z zawartych umów,
  - c) prowadzenie gospodarki w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w sposób zapewniający jej prawidłowy stan techniczny i porządkowy,
  - d) prowadzenie rozliczeń finansowych, ustalanie należnych opłat, windykację wszelkich należności,
  - e) wykonywanie napraw wewnątrz lokali i innych czynności bezpośrednio obciążających członków, właścicieli nie będących członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, na zlecenie i za odpłatnością zainteresowanych osób,



- f) sporządzanie planów gospodarczych, programów działalności, kalkulacji opłat i zatwierdzanie ich przez organy Spółdzielni, zgodnie ze Statutem,
  - g) reprezentowanie członków Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami i osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, przed organami władzy państwowej i samorządowej, sądami oraz innymi osobami fizycznymi i prawnymi oraz nie posiadającymi osobowości prawnej w zakresie związanym z wykonywanymi czynnościami zarządzania,
  - h) prowadzenie wymaganej Statutem i odrębnymi przepisami sprawozdawczości.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć zakres swoich obowiązków związanych z administrowaniem i zarządzaniem, o ile będzie to konieczne lub wymagane odrębnymi przepisami.
  3. Szczegółowe określenie zakresu wykonywanych przez Spółdzielnię remontów i napraw określa regulamin obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 107

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu nie będącemu członkiem Spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych oraz do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku, a także otoczenia budynku.
3. Posiadany lokal oraz pomieszczenie przynależne mogą być używane na cele określone w umowie.
4. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu (pomieszczenia przynależnego) jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal lub pomieszczenie przynależne w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu lub pomieszczenia przynależnego, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu lub pomieszczenia przynależnego w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.
6. Jeżeli otwarcie lokalu lub pomieszczenia przynależnego nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal (pomieszczenie przynależne) i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
7. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal lub pomieszczenie przynależne w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu lub pomieszczenia przynależnego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) dokonania odczytów liczników, podzielników i innych urządzeń pomiarowych,



- c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, właściciela nie będącego członkiem lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
9. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu (budynku) obowiązane są, na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

#### § 108

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

#### § 109

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
- a) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
  - b) instalacji gazowej w zakresie przewodów gazowych tj. pionów i rozprowadzeń, do miejsca odbioru gazu bez odbiorników,
  - c) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
  - d) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
  - e) instalacji elektrycznej – przewodów do tablicy rozdzielczo-bezpiecznikowej w lokalu, bez tablicy,
  - f) instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu.
2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali.
4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.



6. Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali określa regulamin, o którym mowa w §106 ust.3 Statutu.

## **V. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

### **§ 110**

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

## **VI. INWESTYCJE MIESZKANIOWE**

### **§ 111**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych następuje na podstawie opracowanych przez Zarząd planów rzeczowo-finansowych, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - a) zakres rzeczowy inwestycji,
  - b) krąg osób (nabywców), na rzecz, których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - c) program funkcjonalno-użytkowy budynków planowanych do realizacji obiektów,
  - d) standard techniczny i zakres wykończenia lokali,
  - e) źródła finansowe inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - f) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Szczegółowe zasady ustalania kosztów budowy, rozliczania kosztów inwestycji określa regulamin kosztów budowy i rozliczania inwestycji, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ 11 ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§112**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorczą,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.



3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## I. WALNE ZGROMADZENIE

### §113

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzystają członkowie nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### §114

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,



- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### § 115

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 osób, Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza dokonuje podziału członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

#### § 116

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej wszystkich członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w przypadkach o których mowa w ust. 3 w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.





6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### § 117

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać informację o czasie, miejscu i porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać także informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Kandydaci do Rady Nadzorczej powinni być zgłaszani pisemnie do biura Zarządu Spółdzielni z podaniem imienia i nazwiska osoby zgłaszanej oraz imienia i nazwiska osoby zgłaszającej. Zgłoszenie winno również zawierać krótką charakterystykę kandydata oraz jego oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej i nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej i przekazuje ją komisji mandatowo-skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu, porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia należy doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze Spółdzielni albo uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z pouczeniem o prawie popierania swojego odwołania.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 -4 przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru (z datą) przez członka lub inną osobę dorosłą wraz z nim zamieszkującą w lokalu. Zawiadomienie zwrócone przez pocztę z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.
6. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, związkowi rewizyjnemu w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

#### § 118

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku, mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw, w terminie co najmniej 15 dni przed terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszony przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.



3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust.1 powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. W terminie określonym w ust. 3, powinno być także wykładane roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.

#### § 119

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 117 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ust. 7.
3. Projekt każdej uchwały poddaje się głosowaniu na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na posiedzenie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, pomimo prawidłowego zawiadomienia lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest w następujących sprawach:
  - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawie zbycia nieruchomości przez Spółdzielnię uchwała może być podjęta bez względu na liczbę członków obecnych na posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała poddana była pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa uprawnionych do głosowania.

#### § 120

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



2. Otwierający obrady przeprowadza w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów wybór Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia, w składzie: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje wszystkim członkom obecnym na posiedzeniach poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

#### § 121

1. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje prowadzenie obrad przewodniczącemu wybranemu zgodnie z § 120 ust. 2 Statutu.
2. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
3. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw, ani go uzupełniać oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia.
4. Po ewentualnej zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

#### § 122

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni, uczestniczących w obradach następujące komisje:
  - a) mandatowo-skrutacyjna w składzie 3-10 osób,
  - b) wnioskowa w składzie 3-5 osób.
2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia mogą wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.

#### § 123

1. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
  - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni, oraz przedstawicieli osób nie posiadających zdolności do czynności prawnych lub posiadających ograniczoną zdolność,
  - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podawanie do wiadomości tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
  - d) sporządzanie alfabetycznej listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej i przekazywanie jej przewodniczącemu każdej z części Walnego Zgromadzenia,
  - e) sprawdzanie kompletności dokumentu zgłoszenia kandydata do Rady Nadzorczej, określonego § 117 ust. 3 Statutu.



2. Do zadań komisji wnioskowej należy:
  - a) uporządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad,
  - b) przedstawienie zgłoszonych w toku obrad wniosków wraz ze swoją opinią danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 124

1. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza komisji, które przedstawiają Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 125

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej danej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół, stwierdzający prawidłowość zwołania danej części Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania prawomocnych uchwał.
3. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
5. Czas wystąpienia w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut.
6. Poza kolejnością przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu: członkom Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas, przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się osoby zabierającej głos do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
8. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
9. Poza kolejnością przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu także w sprawach formalnych. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) przerwania obrad i ich odroczenie na inny termin,
  - f) przeprowadzenia głosowania tajnego,
  - g) zarządzenia przerwy,



- h) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
  11. Wnioski w sprawach formalnych, Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

#### § 126

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektów uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
2. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
3. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że do podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość głosów.

#### § 127

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do zawiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 128

1. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu komisji mandatowo-skrutacyjnej celem przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 117 ust. 3 Statutu.
2. Wybory dokonywane są spośród zgłoszonej liczby członków, wpisanych przez komisję mandatowo-skrutacyjną na alfabetyczną listę kandydatów, o której mowa w § 123 ust. 1 pkt d Statutu.
3. Kandydat do Rady Nadzorczej, obecny na posiedzeniu danej części Walnego Zgromadzenia dokonuje swojej prezentacji. Prezentacji kandydata nieobecnego, dokonuje przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia lub upoważniona przez niego osoba, odczytując krótką charakterystykę kandydata oraz informując zebranych o złożonych przez niego oświadczeniach.
4. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej przeprowadzane jest przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną.



5. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Głos jest nieważny jeżeli:
  - a) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,
  - b) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez komisję mandatowo-skrutacyjną,
  - c) karta wyborcza jest przekreślona,
  - d) karta wyborcza jest uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos.Karta do głosowania jest ważna, jeżeli została na niej równa lub mniejsza liczba nie skreślonych kandydatów od liczby wybieranych członków Rady Nadzorczej.
7. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę głosów oddanych ogółem, w tym liczbę głosów ważnych i nieważnych oraz liczbę głosów na poszczególnych kandydatów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 129

Postanowienia § 117 ust. 3 i § 128 Statutu stosuje się odpowiednio przy wyborach delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### § 130

1. Wnioski i opinie w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez uczestniczących w obradach tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni.

#### § 131

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez daną część Walnego Zgromadzenia uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz podpisują także te uchwały.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w obradach powinni być uprzedzeni.



### § 132

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana, zgodnie z § 119 ust. 5-7 Statutu liczba członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. W ciągu 7 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Kolegium autoryzuje treść protokołów oraz po podsumowaniu łącznej ilości głosów oddanych „za” i „przeciw” uchwale na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, stwierdza które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
3. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej, kolegium w składzie jak w ust. 2 dokonuje podsumowania głosów oddanych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nie obsadzony, jeżeli Rada Nadzorcza w wyniku takiego wyboru przekroczyłaby skład, ustalony w § 135 Statutu. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. Z odbytego posiedzenia Kolegium sporządza protokół w terminie do 7 dni od dnia posiedzenia.
6. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły wszystkich jego części oraz protokół z obrad Kolegium, o którym mowa w ust. 5.
7. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres co najmniej 10 lat.
8. O przyjętych lub nie przyjętych przez Walne Zgromadzenie uchwałach, Zarząd informuje wszystkich członków w ciągu 30 dni od dnia posiedzenia Kolegium poprzez zamieszczenie uchwał w Biuletynie Spółdzielczym i na stronie internetowej Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 18 ust. 5 -6 Statutu.

### § 133

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części 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 ostatniej części Walnego Zgromadzenia.



4. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześćtygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

## II. RADA NADZORCZA

### § 134

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 135

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
6. Uchwała w sprawie wyboru pracownika Spółdzielni do Rady Nadzorczej jest nieważna.
7. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

### § 136

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję, odbywającego się w 3 roku od jej wyboru.

### § 137

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu za który wynagrodzenie wypłacono.





2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady co najmniej w jednym posiedzeniu Rady w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej, wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 nie przysługuje.

#### § 138

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) odwołania większością 2/3 głosów członków obecnych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia,
  - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji innego członka Rady Nadzorczej.

#### § 139

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni, w tym działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-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) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 4) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny sprawozdań finansowych,
  - 6) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym funduszy celowych i ustalanie wysokości opłat za lokale,
  - 7) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i zatwierdzania wysokości wkładów,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, w tym w sprawie zabezpieczenia kredytu,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu



pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

- 10) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości każdorazowo zaciąganych przez Zarząd zobowiązań pieniężnych, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć, do wysokości określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 14) ustalanie wysokości wszystkich składników wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółdzielni oraz innych świadczeń związanych z pracą,
- 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 16) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
- 18) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 19) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 20) uchwalanie regulaminów normujących określone dziedziny działalności Spółdzielni w tym:
  - a) regulaminu Zarządu Spółdzielni,
  - b) regulaminu wynagradzania Zarządu Spółdzielni,
  - c) regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - d) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali,
  - e) regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
  - f) regulaminu rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej,
  - g) regulaminu rozliczania kosztów inwestycji,
  - h) regulaminu zasad ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - i) regulaminu przyjmowania członków Spółdzielni i zamiany lokali,
  - j) regulaminu obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
  - k) regulaminu używania lokali, urządzeń i pomieszczeń wspólnych oraz najmu lokali w zasobach Spółdzielni,
  - l) regulaminu porządku domowego,
  - m) regulaminu przeprowadzania przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
  - n) innych regulaminów stosownie do zaistniałych potrzeb,



- 21) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez właściwy organ i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 22) wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.
2. W celu wykonywania swych zadań, Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty na terenie Spółdzielni oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 140

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie do 14 dni po wyborze nowej Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności, co najmniej 50% liczby członków Rady Nadzorczej, a do zmiany wcześniej podjętych uchwał w obecności, co najmniej 2/3 członków Rady.
6. Uchwały Rady zapadają zwykłą większością głosów.
7. W przypadku, gdy liczba głosów oddanych za i przeciw uchwale jest jednakowa, o wyniku głosowania decyduje głos przewodniczącego posiedzenia.

#### § 141

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz.
2. Prezydium Rady Nadzorczej organizuje pracę Rady.

#### § 142

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

#### § 143

1. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu oraz inni goście.



#### § 144

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

### III. ZARZĄD

#### § 145

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 osób w tym: prezesa i jego zastępcy.

#### § 146

1. Członków Zarządu Spółdzielni wybiera Rada Nadzorcza na czas nieokreślony w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydaci na członków Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie i przygotowanie zawodowe, w tym doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej. Dodatkowo kandydaci na prezesa Zarządu i jego zastępcę powinni posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości.
3. Rada Nadzorcza ogłasza wybory na członków Zarządu, określając termin wyborów i stawiane kandydatom wymagania.
4. Rada Nadzorcza dokonuje wyboru członków Zarządu spośród kandydatów, którzy spełniają wymagania określone w ogłoszeniu Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3.
5. Wybory na członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych. Głosujący winien skreślać nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Do Zarządu wybrany zostaje kandydat który otrzymał największą liczbę głosów.
6. Z członkami Zarządu, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

#### § 147

1. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. Członek Zarządu może się zrzec pełnionej funkcji członka Zarządu w formie pisemnej rezygnacji.

#### § 148

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,



- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
  - 6) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 7) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 8) zawieranie z członkami umów:
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - d) o przeniesienie własności domów lub lokali,
  - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia lub jego części oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
  - 10) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
  - 13) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 15) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 40 i § 49 ust. 2 Statutu.
  - 16) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd Spółdzielni w zależności od potrzeb, może zwołać zebranie osób mających tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości budynkowej, którego przedmiotem są istotne problemy, związane z zarządzaniem tą nieruchomością.
  3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.



#### § 149

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynagradzania członków Zarządu określa Rada Nadzorczą w regulaminie wynagradzania Zarządu Spółdzielni.

#### § 150

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

#### § 151

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
3. Osoba, której udzielono pełnomocnictwa, o której mowa w ust.1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.

### IV. PRZEPISY WSPÓLNE DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

#### § 152

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.



3. Członkowie Rady 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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - a) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - b) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

#### § 153

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

### DZIAŁ 12 PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

#### § 154

1. Niniejszy Statut w nowym brzmieniu został uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej w dniu 29.11.2007r. i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu przez pierwsze Walne Zgromadzenie, po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Prezes Zarządu

(Wojciech Bienek)

Zastępca Prezesa Zarządu  
ds. Inwestycyjno-Remontowych

(Aleksandra Siodmok)

Członek Zarządu - Główny  
Księgowy

(Jolanta Bialecka)



Statut zarejestrowany w Sądzie Rejonowym  
w Gliwicach - Wydział X Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego - pod numerem  
KRS ..... 57901 .....  
Gliwice, dnia ..... 25 07 2012 .....

Kierownik Sekcji ds. Sekcji

Izabela Turziak