

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„RADOGOSZCZ - WSCHÓD”**  
**w ŁODZI**

Tekst Statutu przyjęty uchwałą nr 14 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 9 czerwca 2006 r., zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 23 października 2006 r.

**Zmiany wniesione zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wg. stanu prawnego na 3 czerwca 2005 r. i Ustawą - prawo spółdzielcze wg. stanu prawnego na 1 sierpnia 2005 r.**

**Spis treści**

|  |         |
|--|---------|
| <b>1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.....</b>  | str. 3  |
| <b>2. Członkowie, ich prawa i obowiązki .....</b>  | str. 4  |
| 2.1 Członkostwo w Spółdzielni  |         |
| 2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni   |         |
| 2.3 Wpisowe i udział   |         |
| 2.4 Prawa członków   |         |
| 2.5 Obowiązki członków   |         |
| 2.6 Ustanie członkostwa  |         |
| <b>3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....</b>  | str. 10 |
| <b>4. Organy Spółdzielni .....</b>   | str. 11 |
| 4.1 Zebranie Przedstawicieli Członków  |         |
| 4.2 Rada Nadzorcza   |         |
| 4.3 Zarząd   |         |
| 4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu   |         |
| 4.5 Zebrania Grup Członkowskich  |         |
| <b>5. Tytuły prawne do lokali .....</b>  | str. 20 |
| 5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego  |         |
| 5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego   |         |
| 5.3 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu  |         |
| 5.4 Odrębna własność lokalu  |         |
| 5.5 Najem lokalu   |         |
| <b>6. Zamiana lokali .....</b>   | str. 28 |
| <b>7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....</b>  | str. 29 |
| 7.1 Zasady ogólne  |         |
| 7.2 Wkłady mieszkaniowe  |         |
| 7.3 Wkłady budowlane   |         |
| 7.4 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu  |         |
| <b>8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali .....</b>   | str. 32 |
| 8.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu                     |         |
| 8.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego                     |         |
| 8.3 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego użytkowego, garażu |         |
| 8.4 Przekształcanie najmu lokalu   |         |
| <b>9. Gospodarka Spółdzielni .....</b>   | str.37  |
| 9.1 Zasady ogólne  |         |
| 9.2 Inwestycje mieszkaniowe  |         |
| 9.3 Zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni   |         |
| 9.4 Działalność społeczna. oświatowa i kulturalna  |         |
| 9.5 Straty bilansowe i likwidacja Spółdzielni  |         |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>10. Przepisy przejściowe i końcowe .....</b> | <b>str. 42</b> |
|---|----------------|

## **1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni**

### **§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Radogoszcz-Wschód”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 2.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2003 r. Nr. 119 poz. 1116 z późn.zm.), ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw ( Dz.U. z 2005 r. Nr 122 poz.1024) i innych ustaw.

### **§ 3.**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

### **§ 4.**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) działalność związana z kulturą i rekreacja mieszkańców (w tym TVK i Internet).
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje w szczególności 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 spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,

- 7) wynajmowanie członkom lub innym osobom lokali użytkowych na zasadach określonych w Statucie,
- 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 9) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### **§ 5.**

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

### **§ 6.**

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

### **§ 7.**

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować o innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 4.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Zebranie Przedstawicieli Członków, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
- 3.

### **§ 8.**

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryterium organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Zebranie Przedstawicieli Członków.

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

### **2.1 Członkostwo w Spółdzielni**

### **§ 9.**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 10.

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
    - c) prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 3) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 4) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 5) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkująca, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych Statutem,
  - 6) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
    - odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

### § 11.

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, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w § 150, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## 2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

### § 12.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny czy użyt-

kowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty i numeru uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od daty złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 90 dni od daty wniesienia odwołania.

### **§ 13.**

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub z odzysku.

## **2.3 Wpisowe i udział**

### **§ 14.**

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe wynosi 20% minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Monitorze Polskim na koniec roku poprzedzającego.
3. Udział wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Monitorze Polskim na koniec roku poprzedzającego.
4. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
  - 1) pięć udziałów jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) pięć udziałów jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do garażu,
  - 3) dziesięć udziałów jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego.
5. Członek uzyskujący członkostwo w trybie § 10 ust. 1 pkt. 2, 4 i 5 wnosi dwa udziały.
6. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.

## **2.4. Prawa członków**

### **§ 15.**

1 Członkowi Spółdzielni przysługuje

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Zebraniu Grupy Członkowskiej,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków oznaczonych spraw,
  - 7) prawo do zaznajomienia się z protokołem obrad Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - 8) prawo zaskarżania uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 9) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 10) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 11) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi
  - 12) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji,
  - 13) prawo przeglądania protokołów organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
  - 14) prawo zapoznawania się z uchwałami organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
  - 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni.
  - 17) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni.
  - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 19) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - 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) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
  - 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 22) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.



3. Koszty wydania odpisów statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

## **2.5 Obowiązki członków**

### **§ 16.**

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z:
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

## **2.6. Ustanie członkostwa**

### **§ 17.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 1) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

### § 18.

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 pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 19.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z :
    - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
    - utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ,
    - pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali a także gdy czynią to osoby wspólnie z nim zamieszkałe

Skreśla się pkt.5 i 6

### § 20.

Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

### § 21.

1. Wykreślenia z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza i może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 7) w wyniku orzeczenia sądowego utraci uprawnienia do zajmowanego lokalu,

2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

### § 22.

1. Wykluczenia członka lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego. Jeśli członek mimo prawidłowego powiadomienia nie przybędzie Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wykluczeniu bez jego udziału.
2. Zarząd powinien zawiadomić pismem zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia członka lub wykreślenia członka z rejestru, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. Zawiadomienia, o których mowa w § 22 i § 23 dokonuje się na piśmie i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym lub listem za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

### § 23.

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Zebrania Przedstawicieli Członków;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Zebrania Przedstawicieli Członków odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków ;
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Zebrania Przedstawicieli Członków

### § 24

1. 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 motyw, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
2. Członek spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Zebrania Przedstawicieli Członków, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy § 39 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Zebranie Przedstawicieli Członków termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej

rozpatrzone.

4. W wypadku wniesienia do Zebrania Przedstawicieli Członków 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.
5. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Zebrania Przedstawicieli Członków i przed rozpatrzeniem odwołania przez Zebranie Przedstawicieli Członków, członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### **§ 25.**

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

#### **§ 26.**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od daty ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd winien zawiadomić zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 90 dni od daty wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 27.**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Zebrania Przedstawicieli Członków w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. 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 rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
4. 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.

## 4. Organy Spółdzielni

### § 28.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie - Zebranie Przedstawicieli Członków,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Zebrania Grup Członkowskich.
2. Wybory do organów Spółdzielni; o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali 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.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie

### 1. Zebranie Przedstawicieli Członków

### § 29.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zastępuje się Zebraniem Przedstawicieli Członków, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 200.

### § 30.

1. W Zebraniu Przedstawicieli Członków biorą udział Przedstawiciele wybrani na Zebraniach Grup Członkowskich.
2. Zebrania Grup Członkowskich dokonują wyboru przedstawicieli w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i przedstawicielem na Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni.
4. Przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli Członków tylko osobiście.
5. Członek spółdzielni niebędący przedstawicielem może uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli Członków bez prawa głosu.
6. Przedstawiciel oraz członek, z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Zebranie Przedstawicieli ma prawo na Zebraniu Przedstawicieli Członków korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Zebraniu Przedstawicieli Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
8. Przedstawiciele są wybierani na trzy lata. Kadencja przedstawicieli kończy się z chwilą wyboru nowych przedstawicieli, dokonanego w trzecim roku kalendarzowym

kadencji

9. Mandat przedstawiciela wygasa w następujących przypadkach:

- 1) z chwilą wygaśnięcia mandatu,
- 2) odwołania przez Zebranie Grupy Członkowskiej,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) zrzeczenia się mandatu,
- 5) zmiany przynależności do grupy członkowskiej.

### § 31.

1. Zebranie Przedstawicieli Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 15 czerwca.
2. Zebranie Przedstawicieli Członków może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Zebranie Przedstawicieli Członków na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/3 Przedstawicieli,
  - 3) Zebrań Grup Członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni,
  - 4) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokali mieszkalnych co stanowi co najmniej 530 członków.
4. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3, Zebranie Przedstawicieli Członków zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Zebrania Przedstawicieli Członków przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 7 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.

### § 32.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków przedstawiciele, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 14 dni przed terminem Zebrania.
2. Pozostali członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu i ogłoszeniem w klatkach schodowych i innych środkach przekazu, co najmniej 14 dni przed terminem Zebrania.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości Przedstawicieli, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 i 2 na 4 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w sposób określony w ust. 1 i 2.

**§ 33.**

1. Zebranie Przedstawicieli Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Przedstawicieli i pozostałych członków Spółdzielni w sposób określony w § 32. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Zebranie Przedstawicieli Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Zebranie Przedstawicieli Członków jest zdolne do podejmowania uchwał w obecności co najmniej połowy Statutowej liczby Przedstawicieli.
4. Zebranie Przedstawicieli Członków podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

**§ 34.**

1. Obrady Zebrania Przedstawicieli Członków otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Zebranie Przedstawicieli Członków wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz

**35.**

1. Zebranie Przedstawicieli Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej Zebrania Przedstawicieli Członków w terminie określonym uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków w sprawie przerwania obrad w trybie określonym § 32.

**§ 36.**

Zakończenie Zebrania Przedstawicieli Członków następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Zebranie Przedstawicieli Członków utraci zdolność do podejmowania uchwał na skutek braku liczby przedstawicieli określonej w § 33 ust. 3,
- 3) gdy Zebranie Przedstawicieli Członków podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

**§ 37.**

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości (lokali) na czas określony - dłuższy niż 3 lata,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaka 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 Nadzorczej,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie regulaminu Zebrania Przedstawicieli Członków,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

### § 38.

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli Członków sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Zebrania.
2. Protokół i uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków są jawne dla członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Zebrania Przedstawicieli Członków przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### § 39.

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków powinno być wniesione



w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli Członków, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zebraniu Przedstawicieli Członków 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 Zebrania Przedstawicieli Członków.

7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **§ 40.**

Szczegółowy tryb zwoływania Zebrania Przedstawicieli Członków, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

### **4.2. Rada Nadzorcza**

#### **§ 41.**

1. Członków Rady Nadzorczej wybierają i odwołują Zebrania Grup Członkowskich w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni z terenu Grupy Członkowskiej, określonego w Statucie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych przez Grupy Członkowskie w następujący sposób:
  - Grupa I - 2 członków Rady Nadzorczej
  - Grupa II - 2 członków Rady Nadzorczej
  - Grupa III - 2 członków Rady Nadzorczej
  - Grupa IV - 2 członków Rady Nadzorczej
  - Grupa V - 2 członków Rady Nadzorczej
  - Grupa VI - 1 członek Rady Nadzorczej
  - Grupa VII - 2 członków Rady Nadzorczej
  - Grupa VIII - 2 członków Rady Nadzorczej
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Zebrania Przedstawicieli Członków, przed którym Rada została wybrana, do Zebrania Przedstawicieli Członków, które rozpoczyna następną kadencję.

#### **§ 42.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Zebraniu Grupy Członkowskiej, poprzedzającej Zebranie Przedstawicieli zwołane w trybie § 31 ust. 1,

- 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji wybrany przez Grupę Członkowską członek z największą ilością głosów, jaką otrzymał w wyborach członków Rady Nadzorczej.

#### § 43.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Zebraniu Przedstawicieli Członków sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywaniem przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 10) stwierdzenie niezgodności z prawem i Statutem wniosków podejmowanych przez Zebranie Grup Członkowskich,
  - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 11.a) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków.
  - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody,

- 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 18) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
- 19) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 20) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 21) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 22) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 23) uchwalanie regulaminu obrad Zebrań Grup Członkowskich,
- 24) uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej.

2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 44.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. 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.

#### **§ 45.**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### **§ 46.**

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków.

#### **§ 47.**

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady, określa regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

### 4.3. Zarząd

#### § 48.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 49.

1. Zarząd składa się z trzech członków w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Zebranie Przedstawicieli Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### § 50.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 51.

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Zebraniu Przedstawicieli Członków,
  - 12) udzielanie pełnomocnictw, w tym pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych,
  - 13) zwoływanie Zebrań Grup Członkowskich,
  - 14) zwoływanie Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi i innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Zebraniu Przedstawicieli Członków i Radzie Nadzorczej oraz przedstawia informację Zebraniom Grup Członkowskich.

#### § 52.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności - przez zastępcę prezesa, co najmniej raz w miesiącu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 53.**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### **§ 54.**

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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.

### **4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 55.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako właściciele, wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Zarząd w terminie 30 dni zwołuje posiedzenie Zebrania Grupy Członkowskiej w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

#### **§ 56.**

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.

#### **4.5 Zebrania Grup Członkowskich**

##### **§ 57.**

1. W Zebraniu Grupy Członkowskiej uczestniczą członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie objętym działaniem Grupy Członkowskiej oraz przedstawiciele członków - osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie, a także przedstawiciele członków nie mających zdolności do czynności prawnych lub członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.
2. Odrębne grupy tworzy się dla członków oczekujących na zaspokojenie potrzeb lokalowych.
3. Podział na Grupy Członkowskie zgodnie z miejscem zamieszkania:
  - grupę pierwszą tworzą członkowie Spółdzielni zamieszkali w blokach o numerach 1-29 (Sitowie),
  - grupę drugą tworzą członkowie Spółdzielni zamieszkali w blokach dwusetkach,
  - grupę trzecią tworzą członkowie Spółdzielni zamieszkali w blokach trzysetkach,
  - grupę czwartą tworzą członkowie Spółdzielni zamieszkali w blokach czterechsetkach oraz członkowie Spółdzielni zamieszkali w blokach o numerach 538 i 539,
  - grupę piątą tworzą członkowi Spółdzielni zamieszkali w blokach pięćsetkach (poza blokami o numerach 538 i 539)
  - grupę szóstą tworzą członkowie Spółdzielni zamieszkali w blokach sześćsetkach,
  - grupę siódmą tworzą członkowi Spółdzielni zamieszkali w blokach siedemsetkach,
  - grupę ósmą tworzą członkowie Spółdzielni zamieszkali w blokach tysiącach,
  - dziewiątą tworzą członkowie oczekujący.
4. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy w zebraniu tylko jednej Grupy Członkowskiej i przysługuje mu jeden głos.
5. Członek, któremu przysługuje prawa do kilku lokali znajdujących się na terenie działania różnych Grup Członkowskich, wybiera jedną z tych grup. O dokonanej wyborze członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni.
6. Zebranie Grupy Członkowskiej może obradować bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

##### **§ 58.**

1. Zebranie Grup Członkowskich zwołuje Zarząd przed każdym Zebraniem Przedstawicieli Członków.
2. Zarząd zwołuje także Zebranie Grupy Członkowskiej na pisemne żądanie 1/10 członków danej Grupy Członkowskiej oraz Rady Nadzorczej w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Wniosek o zwołanie Zebrania Grupy Członkowskiej powinien zawierać cel jego zwołania.
3. O terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania Grupy Członkowskiej członkowie grupy zawiadamiani są w następujący sposób:
  - 1) członków zamieszkałych oraz członków, którym przysługują prawa do lokali na terenie działania Grupy Członkowskiej, przez umieszczenie ogłoszeń w poszczególnych budynkach (w budynkach wieloklatkowych - na każdej klatce schodowej),
  - 2) członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu – ogłoszenie w prasie,
  - 3) członków osoby prawne - pisemnie.

### § 59.

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:
  - 1) wybieranie i odwoływanie Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków,
  - 2) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - 3) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
  - 4) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
  - 5) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy.
2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek Zebrania Grupy Członkowskiej, powinien poinformować Zebranie o sposobie jego realizacji.

### § 60.

Tryb obradowania i przyjmowania wniosków przez Zebranie Grup Członkowskich określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## 5. Tytuły prawne do lokali

### § 61.

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
  - 1.1).ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 1.2).ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 1.3).ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 1.4).wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 2.Ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### 5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 62.

1. 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 statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całości lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### § 63.

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

- 1) zobowiązania członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

### § 64.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 63 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.



**§ 65.**

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. 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 osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

**§ 66.**

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

**§ 67.**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący 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.

**§ 68.**

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 jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

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

### § 69.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 67, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 68, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

### § 70.

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

## 5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

### § 71.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

**§ 72.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

**§ 73.**

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) skreśla się
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

**§ 74.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. skreśla się
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

**§ 75.**

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesiona częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 71 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 76.**

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

#### **§ 77.**

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 71 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 78.**

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

#### **§ 79.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 150, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 80.**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia może zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 71 ust. 5 i 6.

#### **§ 81.**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 80 ust. 2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków, Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękąjmi.

#### **§ 82.**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub

oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

### **§ 83.**

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

## **5.3 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu**

### **§ 84.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal użytkowy lub garaż, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, powstaje z chwila zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu, zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.

### **§ 85.**

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

### **§ 86.**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

## **5.4 Odrębna własność lokalu**

### **§ 87.**

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązywania umowy o budowę.

### **§ 88.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 87, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesiona częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 89.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 87 pkt.1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### **§ 90.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego lokalu.

#### **§ 91.**

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

#### **§ 92.**

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

#### **§ 93.**

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

#### **§ 94.**

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 39 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### **§ 95.**

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

#### **§ 96.**

Przepisy § 87 - 95 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności lokalu użytkowego i garażu.

## 5.5 Najem lokalu

### § 97.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na ich cechy techniczne - użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### § 98.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą wg regulaminu.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Zarząd.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców - członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy związane z przypadającą na te lokale spłatą kredytu.

### § 99.

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

## 6. Zamiana lokali

### § 100.

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

### § 101.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilnoprawna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilnoprawna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do



lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### **§ 102.**

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonania zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

### **§ 103.**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody Zarządów obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy), wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a właścicielem lokalu w zasobach gminy, wymaga zgody zarządców budynku.

## **7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

### **7.1. Zasady ogólne**

#### **§ 104.**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlany i w innych zobowiązaniach Spółdzielni, związanych z budową.

#### **§ 105.**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 104, dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków

i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

- 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność położenia).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### **§ 106.**

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 104, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### **§ 107.**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku, zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

#### **§ 108.**

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciąga kredyt; członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

### **7.2 Wkłady mieszkaniowe**

#### **§ 109.**

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. 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.

#### **§ 110.**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłacanego osobie uprawnionej zgodnie z § 116 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu, ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 69 Statutu.

### **§ 111.**

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

## **7.3 Wkłady budowlane**

### **§ 112.**

**skreśla się .**

### **§ 113.**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 117 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu, ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

### **§ 114.**

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

### **§ 115.**

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

## **7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

**§ 116.**

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości lokalu mieszkalnego albo jego części, jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. .
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

**§ 117.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną umorzoną część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

**§ 118.**

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

**8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali****§ 119.**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:
  - 1) przekształciła dotychczasowe prawo w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub
  - 2) przeniosła na członka własność lokalu.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

#### **§ 120.**

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

#### **§ 121.**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniosł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków lub umowę przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 122.**

1. Wnioski członków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także wnioski najemców o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.
3. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### **§ 123.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

#### **§ 124.**

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

2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

### **§ 125.**

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

### **§ 126.**

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **8.1 Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 127.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, 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 art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5; ; ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1; ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu, mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości

rynkowej lokalu.

3. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 5 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni

### **§ 128.**

skreśla się.

### **§ 129.**

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w § 127 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U z 1996r. nr 5, poz. 32 ii nr 106 poz. 496 z późn zm.) W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

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

### **§ 130.**

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 zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 150 statutu
  - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Przepis art. 46<sup>1</sup> stosuje się odpowiednio.
  - 6) w stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996r. nr 5, poz. 32 nr 106 poz. 496 z późn. zm.) przeniesienia

własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 5 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.

### § 131.

skreśla się

### § 132.

skreśla się

### § 133.

skreśla się

### § 134

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w §130, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

### § 135

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

#### **8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.**

### § 136.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności :

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 73, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, - określonych w umowie o budowę lokalu.
- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.



- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 150 Statutu,
- 5) wniesienia opłat związanych z określeniem przedmiotu odrębnej własności.

### **§ 137**

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

### **§ 138.**

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

### **§ 139.**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r o księgach wieczystych i hipotece ( DzU z 2001 r nr 124 poz. 1361 z późn. zm.).

### **§ 140.**

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

## **8.4. Przekształcanie najmu lokali.**

### **§ 141.**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków lub umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

### **§ 142.**

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## **9. Gospodarka Spółdzielni**

### **9.1 Zasady ogólne**

#### **§ 143.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

#### **§ 144.**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Zebranie Przedstawicieli Członków. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki i innych zobowiązań, wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### **§ 145.**

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

#### **§ 146.**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określonych w ust. 1 pkt 1 - 4, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, a określonych w ust. 1 pkt. 5 – regulamin tego funduszu ustalony wg zasad zawartych w odrębnych przepisach.

#### **§ 147.**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

**§ 148.**

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi mienie Spółdzielni.

**§ 149.**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię mieszkaniowych przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Zebranie Przedstawicieli Członków, kwalifikowaną większością 2/3 przedstawicieli obecnych na zebraniu.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali, uchwała Rada Nadzorcza na podstawie materiałów przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni.

**9.3 Zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni****§ 150.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali, nie będący członkami Spółdzielni, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, na podstawie zawartej umowy, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomości, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody

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

5. Opłaty określone w ust. 1 i 2 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

### **§ 151.**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 150, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalonej wg dokumentacji technicznej, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych wprowadzonych przez Spółdzielnię do dokonywania rozrachunków wewnątrzspółdzielczych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu dla nieruchomości, w których zainstalowano podzielniki kosztów ogrzewania,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła.
1. Regulamin, o którym mowa w ust. 4 może określić zasady rozliczeń gospodarki ciepłej na podstawie podzielników, z tym że regulamin ten musi także ustalać okres rozliczeniowy czyli terminy ostatecznego rozliczenia pobranych zaliczkowo opłat, łącznie ze zwrotem nadpłat lub żądaniem zwrotu porcyia niedoborów.

### **§ 152.**

skreśla się

### **§ 153.**

1. Opłaty, o których mowa w § 150, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

#### **§ 154.**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach, położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

#### **§ 155.**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
  - wody zimnej i ciepłej do zaworów odcinających dopływ wody do lokalu,
  - gazowej z wyłączeniem gazomierza i bez urządzeń odbiorczych,
  - kanalizacyjnej bez podejść do wyposażenia sanitarnego lokalu,
  - centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,
  - elektrycznej do zabezpieczeń w lokalu,
  - inne naprawy w zakresie określonym regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.
2. Zebranie Przedstawicieli Członków może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy lub fundusz celowy.

#### **§ 156.**

1. Naprawy wewnątrz lokali, niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członka Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) naprawy i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

- 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) bieżąca konserwacja ścian i sufitów łącznie z naprawą tynków,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, a także od strony zewnętrznej oraz instalacji technicznych znajdujących się w lokalu, w celu zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka Spółdzielni lub osób z nim zamieszkujących, obciąża członka Spółdzielni.
  3. Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

### **§ 157.**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji, nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych, a także z wystrojem zewnętrznym budynku.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia, nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## **9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

### **§ 158.**

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu, określa Rada Nadzorcza.

## **9.5. Straty bilansowe i likwidacja Spółdzielni**

### **§ 159.**

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności z innych funduszy utworzonych w Spółdzielni, określonych przez Zebranie Przedstawicieli.

### **§ 160.**

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni byli członkowie uczestniczą w funduszu zasobowym i majątku Spółdzielni pozostałym po zaspokojeniu wszystkich należności zgodnie z postanowieniami o postępowaniu likwidacyjnym.

2. Były członek ma prawo do majątku, o którym mowa w ust.1 według następującej formuły:

$$\frac{Pu}{Pu \times m} \times \frac{n}{100}$$

R =

R - udział byłego członka w majątku określonym w ust.1

Pu - powierzchnia użytkowa lokalu użytkowanego przez członka Spółdzielni

ΣPu - suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali użytkowanych przez wszystkich członków Spółdzielni.

m - liczba członków w odniesieniu do danego lokalu / 1- jeżeli członkiem jest jedna osoba,

2 – jeżeli członkami są współmałżonkowie/

n - procent wniesionego wkładu budowlanego.

## 10. Przepisy przejściowe i końcowe

### § 161.

Uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### § 162.

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym niniejszego Statutu.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym niniejszego Statutu.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym niniejszego Statutu.

### § 163

Niniejszy Statut nie ma wpływu na kadencję Przedstawicieli i członków Rady Nadzorczej, wybranych według dotychczas obowiązującego Statutu.