

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**W BLACHOWNI**

*(tekst jednolity po zmianach z dnia 29.06.2022 r.)*

## Spis treści

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Postanowienia ogólne .....   | 3  |
| 2.   | Prawa i obowiązki członków Spółdzielni .....   | 4  |
| 2.1. | Członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa .....   | 4  |
| 2.2. | Członkostwo w Spółdzielni właścicieli lokali .....   | 6  |
| 2.3. | Rejestr członków i pozostałe postanowienia dotyczące członkostwa .....   | 7  |
| 2.4. | Prawa członków .....   | 8  |
| 2.5. | Obowiązki członków .....   | 10 |
| 2.6. | Ustanie członkostwa .....  | 10 |
| 3.   | Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....  | 12 |
| 4.   | Organy Spółdzielni .....   | 13 |
| 4.1. | Walne Zgromadzenie .....   | 13 |
| 4.2. | Rada Nadzorcza .....   | 19 |
| 4.3. | Zarząd .....   | 22 |
| 4.4. | Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....   | 23 |
| 5.   | Tytuły prawne do lokali .....  | 24 |
| 5.1. | Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....  | 25 |
| 5.2. | Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....  | 29 |
| 5.3. | Odrębna własność lokalu .....  | 30 |
| 5.4. | Najem lokali .....   | 32 |
| 6.   | Zamiana lokali .....   | 32 |
| 7.   | Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....                                      | 33 |
| 7.1. | Zasady ogólne .....  | 33 |
| 7.2. | Wkłady budowlane .....   | 34 |
| 7.3. | Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....  | 35 |
| 8.   | Przekształcanie tytułów prawnych do lokali .....   | 36 |
| 8.1. | Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....  | 36 |
| 8.2. | Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego..... | 38 |
| 9.   | Gospodarka Spółdzielni .....   | 38 |
| 9.1. | Zasady ogólne .....  | 38 |
| 9.2. | Inwestycje mieszkaniowe.....   | 39 |
| 9.3. | Zarządzanie nieruchomościami .....   | 40 |
| 10.  | Postanowienia przejściowe i końcowe .....  | 44 |

## **1. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Blachowni zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Blachowni przy ul. Bankowej 9.

### **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

### **§ 3**

1. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Blachownia.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność także poza miastem Blachownia, jednak na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

### **§ 4**

Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.

### **§ 5**

Celem Spółdzielni jest:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) zapewnienie jej członkom stałego wzrostu wartości nieruchomości,
- 3) stwarzanie warunków zaspokajania potrzeb społeczno-wychowawczych i kulturalno-oświatowych,
- 4) podejmowanie działań na rzecz ochrony środowiska.

### **§ 6**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek (tj. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak i mienie nabyte przez jej członków),
  - 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (tj. zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie odpowiednich umów),
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje w szczególności poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
- 5) prowadzenie działalności inwestycyjnej, produkcyjnej i w zakresie przesyłu ciepła,
- 6) prowadzenie działalności handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami.

## **2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni**

### **2.1. Członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa**

#### **§ 7**

1. Członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 8**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 tejże ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
  3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 powyżej zaistniały przed dniem 09.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017 r.
  4. W przypadkach określonych w § 7 Statutu Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
  5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o wystąpieniu okoliczności określonych w § 7 Statutu w terminie 7 dni od dnia ich zaistnienia.
  6. Osoba o której mowa w § 7 Statutu jest zobowiązana w terminie 7 dni od dnia zaistnienia okoliczności wskazanych w tymże postanowieniu Statutu do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
    - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
    - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
    - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2 powyżej,
    - 4) PESEL osoby fizycznej, w przypadku osoby prawnej NIP,
    - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2 powyżej,
    - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres poczty elektronicznej,
    - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1 powyżej.
  7. W przypadku każdorazowej zmiany danych określonych w ust. 6 powyżej członek Spółdzielni jest zobowiązany po zawiadomieniu Spółdzielni o tej zmianie w terminie 7 dni od dnia jej zaistnienia. W przypadku zaniechania członka dotychczasowe dane traktuje się jako aktualne.
  8. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę która nabyła członkostwo w Spółdzielni o fakcie nabycia członkostwa w terminie dwóch miesięcy od dnia uzyskania o tym informacji.
  9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub

wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. W przypadku dokonania wyboru przez Spółdzielnię osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia zawiadomienia jej o wyborze.

10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9 powyżej i pozostają członkami Spółdzielni.

## **2.2. Członkostwo w Spółdzielni właścicieli lokali**

### **§9**

1. Członkiem Spółdzielni może być również osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem kolejnych ustępów niniejszego paragrafu.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni który nabył odrębne prawo własności do lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja winna zostać złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2 powyżej,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, w przypadku osoby prawnej NIP,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2 powyżej,
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres poczty elektronicznej,
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1 powyżej.
5. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o zmianach danych objętych deklaracją, dotychczas przedstawione dane uważa się za aktualne.
6. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno zostać stwierdzone na deklaracji podpisanymi dwiema Członkami Zarządu Spółdzielni lub osób upoważnionych do tego w imieniu Zarządu, z naniesieniem daty uchwały o przyjęciu.

7. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna zostać podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w terminie 2 miesiące od dnia złożenia deklaracji.
8. O uchwale w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowany winien zostać powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia powzięcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
9. Odwołanie od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni wnosi się do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w terminie 3 miesiące od dnia jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się o treści podjętej uchwały wraz z jej uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
10. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana obowiązana jest złożyć deklarację członkowską
11. Jeżeli prawo odrębnej własności do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 10 powyżej i pozostają członkami Spółdzielni.

### **2.3. Rejestr członków i pozostałe postanowienia dotyczące członkostwa**

#### **§ 10**

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2 powyżej,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, w przypadku osoby prawnej NIP,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2 powyżej,
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres poczty elektronicznej,

- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1 powyżej,
  - 8) wysokość wniesionych wkładów,
  - 9) zmiany danych określonych w punktach 1 – 8 powyżej,
  - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

## **§ 11**

1. Członek nie wnosi wpisowego i udziałów w związku z uzyskaniem członkostwa.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać wrotu wpłat dokonanych na poczet udziałów.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na poczet udziałów pod warunkiem przedstawienia oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku po zmarłym członku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udziały z zastrzeżeniem ust. 4 powyżej w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobierca wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **2.4. Prawa członków**

### **§ 12**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 5) prawo do pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w sposób wskazany w dalszych postanowieniach Statutu,



- 6) prawo członka do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego zgromadzenia,
- 8) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
- 10) prawo do składania wniosków o otrzymanie odpłatne kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, oraz rocznych sprawozdań finansowych według zasad określonych w statucie,
- 11) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi według zasad określonych w statucie,
- 12) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, w terminie ustawowym,
- 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w terminie i na warunkach określonych w statucie,
- 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie,
- 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 17) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 18) prawo do zamiany lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
- 19) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 20) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.

2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 pkt. 10 obejmują wnioski członków uzasadniające działanie w interesie Spółdzielni a nie na jej szkodę lub szkodę kontrahentów.
3. Koszty wydania odpisów dokumentów przewidziane w ust.1 pkt.10 ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

## **2.5. Obowiązki członków**

### **§ 13**

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej (w przypadku właścicieli lokali),
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 12) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 13) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## **2.6. Ustanie członkostwa**

### **§ 14**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka, będącego założycielem Spółdzielni,

- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej, będącej członkiem Spółdzielni,
- 3) likwidacji Spółdzielni.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

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

6. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

7. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

8. W przypadku zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 2 – 7 powyżej Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu

Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

### **§ 15**

1. Członek Spółdzielni będący jej założycielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie terminu wskazanego w ust. 2 niniejszego paragrafu.

### **§ 16**

1. Zarząd Spółdzielni skreśla z rejestru członków członka zmarłego, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Zarząd Spółdzielni skreśla z rejestru członków osobę prawną, ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 powyżej Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

## **3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### **§ 17**

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

### **§ 18**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
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 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać 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.

## **§ 19**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone co najmniej 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **4. Organy Spółdzielni**

### **§ 20**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2) i 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym większością  $\frac{2}{3}$  głosów obecnych członków organu uprawnionego do odwołania.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko 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.

### **4.1. Walne Zgromadzenie**

## **§ 21**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

## **§ 22**

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnik jest obowiązany do przekazania oryginału pełnomocnictwa przy podpisaniu listy obecności na Walnym Zgromadzeniu.
5. Treść i forma udzielonego pełnomocnictwa jest weryfikowana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu lub odmowie dopuszczenia pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia przez komisję mandatowo - skrutacyjną. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu listy i nazwisk członków (mocodawców), ich adresów w zasobach Spółdzielni i imion i nazwisk pełnomocników.
7. Pełnomocnicy, którzy stawili się na Walnym Zgromadzeniu po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

## **§ 23**

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) 1/10 członków .
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części.

8. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.7 i 8, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Wniesione projekty wykładane są niezwłocznie do wglądu członków Spółdzielni, a projekty uchwał przygotowane w wyniku wniesionych żądań wykładane są na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
10. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Zmienione projekty uchwał wykładane są na dzień przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### **§ 23<sup>1</sup>**

1. W czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. W przypadku wskazanym w ust. 1 powyżej uchwała walnego zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. W przypadku wskazanym w ust. 1 powyżej przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

### **§ 24**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie członków polega na umieszczeniu pisemnego zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych w budynkach należących do Spółdzielni a nadto – w przypadku istnienia możliwości technicznych – na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są o miejscu i czasie wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami, w sposób wskazany w ust. 1 zd. 2 powyżej, na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku zgłoszenia przez uprawnionych żądania umieszczenia w porządku obrad oznaczonej sprawy, zgodnie z § 23, o zmienionym porządku obrad zawiadamia się niezwłocznie, odpowiednio stosując ust.1 niniejszego paragrafu.

## **§ 25**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i sposób określony w § 24 z zastrzeżeniem treści § 23.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedzieli się członkowie zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut stanowią inaczej.

## **§ 26**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera spośród członków Spółdzielni komisję mandatowo – skrutacyjną, w składzie trzech osób. Do zadań komisji należy:
  - 1) sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni a także przedstawicieli osób pozbawionych lub ograniczonych w zdolności do czynności prawnych, odczytanie listy pełnomocnictw,
  - 2) sprawdzanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał.
  - 3) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowań.
  - 4) sporządzanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz kandydatów uprawnionych do uczestnictwa w imieniu Spółdzielni w pracach na rzecz organów samorządu spółdzielczego.
4. Walne Zgromadzenie uprawnione jest również do powoływania innych komisji nie wymienionych w Statucie oraz do określenia liczebności ich składu a także zakresu ich działań.



5. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Komisja sporządza protokół ze swej działalności, który podpisuje przewodniczący i sekretarz. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

## § 27

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 10 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące :
  - a. Sposobu głosowania
  - b. Głosowania bez dyskusji
  - c. Zakończenia dyskusji
  - d. Zamknięcia listy mówców
  - e. Zarządzenia przerwy
8. W dyskusji nad wnioskiem w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy : jeden „za” jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

## § 28

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego głosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

## § 29

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny lub tajny. Decyzje w sprawie sposobu głosowania podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym przypadku nie stosuje się § 25 ust.1 Statutu.

### **§ 30**

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **§ 31**

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej sesji.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanej sesji Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym § 24.

### **§ 32**

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

### **§ 33**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie Statutu Spółdzielni i jego zmian,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

#### **§ 34**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz posiedzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

#### **§ 35**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia 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 interes Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **4.2. Rada Nadzorcza**

#### **§ 36**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają pisemnie w siedzibie Spółdzielni członkowie Spółdzielni, z przedłożeniem na piśmie podpisów co najmniej dziesięciu członków popierających kandydaturę, najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego

Zgromadzenia Spółdzielni w którego porządku ujęto kwestię wyboru członków Rady Nadzorczej. W przypadku naruszenia powyższego postanowienia zgłoszona kandydatura traktowana jest za niebyłą.

4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez osobę prawną.
5. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków.
6. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

### **§ 37**

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których każdy z głosujących umieszcza imiona i nazwiska pięciu kandydatów na których głosuje, spośród zgłoszonych kandydatów.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo – skrutacyjnej.
3. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.
4. Drugą turę wyborów przeprowadza się w przypadku gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska tą samą, najwyższą liczbę głosów, a w Radzie Nadzorczej pozostały do obsadzenia wolne miejsca w ilości mniejszej niż liczba kandydatów która otrzymała najwyższą, równą liczbę głosów. Druga tura wyborów ogranicza się do głosowania pomiędzy kandydatami, którzy w pierwszej turze otrzymali równą, najwyższą liczbę głosów.
5. Niniejszy paragraf stosuje się odpowiednio do wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

### **§ 38**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru przez Walne Zgromadzenie członków Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością  $\frac{2}{3}$  głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zrzeczenia się mandatu.
3. Na miejsce członka Rady, który utracił mandat Rada powołuje na podstawie Statutu Spółdzielni w swój skład osobę, która w wyborach do Rady uzyskała kolejno największą liczbę głosów.

### § 39

1. Rada Nadzorcza wyłania ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi:
  - 1) przewodniczący,
  - 2) zastępca przewodniczącego,
  - 3) sekretarz,
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

### § 40

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 i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wymagane jest co najmniej dwóch członków prezydium Rady,
  - 9) uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia, w tym:
    - a) zasady gospodarki finansowej,
    - b) regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
    - c) regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej lokali,

- d) regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji,
  - e) regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej oraz pobieranie opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - f) regulamin rozliczenia z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - g) regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - h) regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - i) regulamin porządku domowego,
  - j) regulamin pracy Zarządu,
  - k) regulamin komisji Rady.
  - l) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - m) 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.
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.

#### **§ 41**

1. Rada Nadzorcza realizuje swoje prace na posiedzeniach Rady Nadzorczej lub poprzez podjęcie określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego. Zarządzenie podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość wydaje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, w zależności od potrzeb Rady w zakresie realizacji jej zadań.
2. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu może żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Jeżeli przewodniczący rady nadzorczej nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. Uchwała Rady Nadzorczej może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Rady albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Zawiadomienia o terminie posiedzenia Rady wraz z porządkiem obrad i projektami uchwał muszą być doręczone członkom Rady i Zarządowi Spółdzielni na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo

oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej jej 3 członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków Rady Nadzorczej uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### **§ 42**

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 20 % kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, ustalonego według ostatniego, ogłoszonego na podstawie art. 20 pkt 1) lit. a) ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 17 grudnia 1998 r., komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

#### **§ 43**

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **4.3. Zarząd**

#### **§ 44**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§ 45**

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa.
2. Członków Zarządu, w głosowaniu tajnym powołuje na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

#### **§ 46**

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 47**

1. Do zakresu Zarządu należy:

- 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 odrębnej własności lokalu,
- 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 7) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami samorządowymi,
- 14) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów.

#### **§ 48**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu.
2. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu może żądać zwołania posiedzenia Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Jeżeli Prezes Zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. Uchwała Zarządu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków Zarządu uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.



5. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania, sposób i warunki podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 49**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie 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.

#### **§ 50**

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić osobie trzeciej pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

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

#### **§ 51**

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 związanych z ich interesem prawnym.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców 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. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 21 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

## **§ 52**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić 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.

## **5. Tytuły prawne do lokali**

### **§ 53**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób trzecich spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób trzecich prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować osobom trzecim lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

#### **§ 54**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może zostać ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
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 powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

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

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

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

10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

## § 55

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego 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) inne postanowienia określone w Statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków

uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **§ 56**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

## **§ 57**

1. W wypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały zamieszkać w tym lokalu wspólnie z osobą będącą stroną umowy o jego budowę, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej uprzednio z osobą zmarłą.

2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

3. Do zachowania roszczenia, o których mowa w ust. 1 powyżej, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 powyżej zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4

ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 58**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:

- 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
- 2) orzeczenia przez sąd o jego wygaśnięciu,

2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:

- 1) wystąpienia zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy,
- 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- 3) niewłaściwego zachowania osoby korzystającej z lokalu czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 4 powyżej, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 powyżej, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków

### **§ 59**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 60**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 powyżej nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## § 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy te zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 powyżej zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 62

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

### 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

## § 63

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta

w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

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

#### **§ 64**

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

#### **§ 65**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, 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 przysługiwało wspólnie, przepis ustęp 1 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 66**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 67**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **5.3. Odrębna własność lokalu**

#### **§ 68**

1. Z osobą ubiegającą 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 w szczególności:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego 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;

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 powyżej, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1 powyżej, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Postanowienie ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 powyżej nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### **§ 69**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 68 ust. 1 powyżej, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

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

#### **§ 70**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę której przysługuje ekspektatywa własności.



2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 71**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 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 osobę, której przysługuje ekspektatywa prawa własności, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 72**

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa prawa własności do lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

#### **§ 73**

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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.

#### **§ 74**

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

### **5.4. Najem lokali**

#### **§ 75**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 powyżej członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedstawianych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedstawiane są w kolejności złożonych wniosków o najem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 76**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze postępowania przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza. Do czasu uchwalenia regulaminu zasady te ustala Zarząd.

### **6. Zamiana lokali**

#### **§ 77**

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.

#### **§ 78**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - a. zamiana cywilna,
  - b. zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

#### **§ 79**

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 dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

### **§ 80**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.

2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

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

### **7.1. Zasady ogólne**

#### **§ 81**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

#### **§ 82**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 81 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:

a. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

b. ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalanie 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 rozgraniczania 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).

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

### **§ 83**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 81, 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 wymaganego wkładu.

### **§ 84**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### **§ 85**

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi wszelkie ryzyko związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

## **7.2. Wkłady budowlane**

### **§ 86**

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### **§ 87**

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 określonej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu i przepisami powszechnie obowiązującymi.

### **7.3. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

#### **§ 88**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu i przepisami powszechnie obowiązującymi.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty, zaległych opłat wskazanych w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.3 jest opróżnienie lokalu.

#### **§ 89**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu i przepisami powszechnie obowiązującymi.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### **§ 90**

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 wniesiona część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1 powyżej, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1 powyżej, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## **8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali**

### **§ 91**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do pisemnego żądania, aby Spółdzielnia zawarła z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.

### **§ 92**

Członek któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do pisemnego żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.

### **§ 93**

1. Pisemne wnioski osób uprawnionych do żądania przeniesienia własności lokali rozpatrzone są w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
2. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej wraz z informacją o tytule i wysokości należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
3. Spółdzielnia przystąpi do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania należności wynikających z ust.2 powyżej.
4. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi osoba, na którą przenoszona jest własność.

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

#### **§ 94**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu

państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

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

4) w stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

#### **§ 95**

Wpłaty, o których mowa w § 94 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 96**

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 94 pkt 2 i 4, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

#### **§ 97**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób bliskich 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 nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wnioski o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

#### **§ 98**

Na pisemne żądanie członka któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

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

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

### **§ 99**

Po śmierci członka Spółdzielni, uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który to wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 92 Statutu, 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, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **§ 100**

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.

## **9. Gospodarka Spółdzielni**

### **9.1. Zasady ogólne**

### **§ 101**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### **§ 102**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczoną przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

### **§ 103**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 14 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.



#### **§ 104**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - a. fundusz zasobowy,
  - b. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - c. fundusz remontowy,
  - d. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 105**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### **§ 106**

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa (po uwzględnieniu odliczeń ustawowych) zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Rozdział ewentualnej nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 107**

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg. następującej kolejności:

- 1) Fundusz zasobowy,
- 2) Fundusz remontowy Spółdzielni.

#### **§ 108**

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

### **9.2. Inwestycje mieszkaniowe**

#### **§ 109**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - a. krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - b. standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - c. źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt

bankowy, inne źródła),

d. 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.

### **9.3. Zarządzanie nieruchomościami**

#### **§ 110**

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.

2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej własnością (mieniem) a w szczególności:

a. nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.

b. nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenie terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

#### **§ 111**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z uwzględnieniem § 115 Statutu.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z uwzględnieniem § 115 Statutu.

5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w powyższych ustępach.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.6 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
8. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy :
  - 1) członków Spółdzielni,
  - 2) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - 3) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
9. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.

## **§ 112**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 111, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
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 eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolite na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),

4) 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 cieplnej powinien zawierać w szczególności:

1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,

2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,

3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),

4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,

5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

### **§ 113**

1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 111 Statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

### **§ 114**

1. Opłaty o których mowa w § 111 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 111 ust.1-4 Statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 111 ust.1-4 Statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności opłat spoczywa na Spółdzielni.

5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

#### **§ 115**

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.
2. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

#### **§ 116**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej i ciepłej wody – bez instalacji poziomów oraz urządzeń odbiorczych.
2. Walne Zgromadzenie 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.

#### **§ 117**

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele mieszkań, najemców lokali spółdzielczych i obejmują:
  - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawę i wymianę okien i drzwi,
  - 3) naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych,
  - 4) naprawę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i

sufitów,

6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób zajmujących lokal obciąża te osoby.

3. Naprawy wewnątrz lokalu wymienione w ust.1 Spółdzielnia może wykonać tylko za odpłatnością zainteresowanych osób zamieszkujących dany lokal, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### **§ 118**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami instalacji centralnego ogrzewania, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

#### **§ 119**

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.

2. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

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

### **10. Postanowienia przejściowe i końcowe**

#### **§ 120**

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu

zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

### **§ 121**

Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze wszczęte i niezakończone przed dniem 09.09.2017 r. dotyczące:

- 1) wykluczenia spośród członków Spółdzielni,
- 2) wykreślenia członkostwa w Spółdzielni,
- 3) wystąpienia ze Spółdzielni osoby innej niż właściciel lub założyciel,
- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

Zarząd Spółdzielni umarza.

### **§ 122**

We wszelkich sprawach w stosunkach z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz pozostałymi osobami korzystającymi z lokali zarządzanych przez Spółdzielnię, Spółdzielnia jest uprawniona do dokonywania doręczeń korespondencji poprzez jej umieszczenie w skrzynkach oddawczych przypisanych do danego lokalu przez upoważnionego pracownika lub usługodawcę Spółdzielni. Doręczenie takie traktuje się równoznacznie z doręczeniem za pośrednictwem operatora publicznego przesyłką poleconą bez konieczności odrębnego uzyskiwania potwierdzenia otrzymania przesyłki przez adresata. Potwierdzenie doręczenia wystawiane jest jednostronnie przez upoważnionego pracownika lub usługodawcę Spółdzielni na liście doręczeń po jego dokonaniu.

### **§ 123**

1. Do czasu zarejestrowania zmian Statutu postanowienia dotychczasowego Statutu pozostają w mocy.
2. W razie sprzeczności postanowień niniejszego Statutu z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawą o prawie spółdzielczym stosuje się przepisy powszechnie obowiązujące.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym.