

**Tekst jednolity – zał. Nr 2**  
**do Uchwały Nr 9/2018 z dnia 28-06-2018 r.**  
**Walnego Zgromadzenia**  
**SM „Stare Miasto” w Tarnobrzegu**

**S T A T U T U**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STARE MIASTO”**  
**W TARNOBRZEGU**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. *Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stare Miasto” w Tarnobrzegu.*
2. *Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tarnobrzeg Pl. Bartosza Głowackiego 23.*
3. *Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.*

**§ 2.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 20 lipca 2017 r. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z dnia 7 sierpnia 2013 r. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 r. z późn. zm. z uwzględnieniem zmian z 20 lipca 2017 r.) i innych ustaw, a także na podstawie niniejszego statutu oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminów.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu:.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) działalności społeczna, oświatowa i kulturalna,
  - 7) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
  - 8) prowadzenie działalności budowlanej,
  - 9) wykonywanie remontów i konserwacji budynków, budowli, urządzeń mechanicznych, urządzeń sieci elektryczno-energetycznych.

**§ 3.**

1. Przedmiot działalności określony w § 2 ust. 3 Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) *(skreślony)*

- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia tej działalności jest Walne Zgromadzenie
  - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków
  - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
  3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych przedmiotem działalności Spółdzielni.
  4. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub związków spółdzielczych.
  5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

### § 3<sup>1</sup>

*Ilkroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:*

- 1) „Spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnie Mieszkaniową „Stare Miasto” w Tarnobrzegu;
- 2) „statucie” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Stare Miasto” w Tarnobrzegu;
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Stare Miasto” w Tarnobrzegu;
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Stare Miasto” w Tarnobrzegu;
- 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Stare Miasto” w Tarnobrzegu;
- 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r. Nr 1222 z późniejszymi zmianami);

- 7) „**lokalu**” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali tekst jednolity (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 ze zmianami).
- 8) „**spółdzielczych prawach do lokali**” – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 9) „**wartości rynkowej lokalu**” – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- 10) „**ekspektatywie**” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa własności lokalu”);
- 11) „**osobie bliskiej**” – rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 12) „**użytkownika lokalu**” – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najmu;
- 13) „**lokalu zamiennym**” – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.
- 14) „**nieruchomość**” – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynki wraz z gruntem przynależnym do tych budynków, jako przedmiot oddzielnej Uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy.
- 15) „**część wspólna nieruchomości**” – rozumie się przez to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali tj. m.in. dachy, poddasza, klatki schodowe, części wspólne piwnic, piony kanalizacji sanitarnej, wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania, oświetlenia, elewacje.

## **II – CZŁONKOWIE**

### **§ 4.**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
  - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
  - 4<sup>1</sup>. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego.
  - 4<sup>2</sup>. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru i pozostają członkami spółdzielni.
- 5. W poczet członków może być przyjęty również cudzoziemiec.**
- 6. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.**

#### § 4.1.

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4<sup>2</sup> z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 9-09-2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9-09-2017 r.
4. W przypadkach określonych w § 4 ust. 1, 2 i 3 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 poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności w § 4 ust. 1, 2 i 3 oraz § 4.1
6. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 4 ust. 1, 2 i 3.
7. Osoba o której mowa w § 4 ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 4 ust. 1, 2 i 3. do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną 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;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
9. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do garażu.
10. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 1 miesiąca na wskazany przez nią adres.

## § 5.

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.
2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy wskazanego z zdaniu pierwszym,(art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
3. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, 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 oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 13.

4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
6. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
7. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 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;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
8. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
9. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
11. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
12. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego 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 sprawy członkostwa, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w tym ust. i pozostają członkami spółdzielni.

15. Najemca inny niż określony w ust. 2 nie może być członkiem Spółdzielni.
16. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków w formie pisemnej i formie elektronicznej zawierający ich imiona i nazwiska, adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje jej prawo oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę), datę urodzenia, PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej, wniesione wkłady, datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia i ustania członkostwa, a także zmiany wskazanych danych.
17. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

### **III – PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§ 6.**

1. **Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.**
2. **W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkowi przysługuje:**
  - 1) *prawo ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie.*
  - 2) **prawo do przydziału działki pod budowę domu jednorodzinnego, a po wybudowaniu go, prawo do nabycia własności tego domu po dokonaniu rozliczeń z tytułu kosztów budowy,**
  - 3) **prawo ubiegania się o zawarcie umowy o budowę lokalu,**
  - 4) **prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,**
  - 5) **prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,**
  - 6) **prawo wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, oraz do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności wynikającej z §3 niniejszego Statutu.**
  - 7) **prawo zgłoszenia wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,**
  - 8) **prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.**
  - 9) **prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,**
  - 10) *otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.*
  - 11) *zgłoszenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10 ustawy projektów uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,*
  - 12) **prawo do przeglądania rejestru członków,**

- 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał i w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
  - 14) prawo zaskarżania do Sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członków, a także ma prawo wytaczać powództwo o uchylenie uchwały,
  - 15) prawo do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,
  - 16) prawo do zaskarżenia do Sądu wysokości zmiany opłat,
  - 17) *żądania zwołanie Walnego Zgromadzenie w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 2 pkt 2. a także zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 12 ustawy.*
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyraża na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia dostarczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. *Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 10, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.*

## § 7.

### 1. Członek obowiązany jest:

- 1) *skreślony*
- 2) wnieść wkład budowlany (zaliczkę) lub wkład mieszkaniowy (zaliczkę) jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
- 3) Członek Spółdzielni ma obowiązek:
  - a) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów;
  - b) dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.
- 4) *skreślony*
- 5) przejąć zobowiązania Spółdzielni zaciągnięte na budowę domu jednorodzinnego w wysokości wynikającej z rozliczenia oraz przyjąć własność domu,
- 6) współdziałać w ochronie wspólnego dobra, przestrzegać regulaminu porządku domowego oraz utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 7) *uiszczać terminowo zgodnie z postanowieniami statutu opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.*



- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 9) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lub części lokalu jeżeli związane to jest ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
- 10) korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem i utrzymywać w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowych lub doraźnych kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń, udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody.

#### **IV. USTANIE CZŁONKOSTWA**

##### **§ 8.**

##### **1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:**

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w § 5 ust. 2
- 2) *skreślony*
- 3) *skreślony*
- 4) śmierci członka, osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.
- 5) orzeczenia Sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 6) likwidacji Spółdzielni.

##### **2. *skreślony***

##### **§ 9.**

1. Członek będący właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 5 ust. 2 może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

§ 10, 11, 12, 13, *skreślone*

##### **§ 14.**

Zmarłego członka *skreśla* się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 14<sup>1</sup>.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 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
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy, 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.
3. 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.
4. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 — 4 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu.
6. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 1 miesiąca na wskazany przez nią adres.

**V. WPISOWE I UDZIAŁY**

## § 15.

1. Członek Spółdzielni od dnia 09.09.2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział został wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 16.**

**Organami Spółdzielni są:**

- A. Walne Zgromadzenie**
- B. Rada Nadzorcza**
- C. Zarząd**

### **§ 17.**

- 1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 16 pkt B i C dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.**
- 2. Sposób wyborów członków Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie określa § 29<sup>1</sup>, a członków Zarządu § 39 niniejszego statutu. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów.*
- 3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.**

### **§ 18.**

**Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut.**

## **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 19.**

- 1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.**
- 2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie osobiście albo przez pełnomocnika oraz zaproszeni goście w tym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej z głosem doradczym. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Członkowie będący osobami prawnymi przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników.**
- 3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.**

- 3.1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
- 3.2. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i mieć charakter pełnomocnictwa szczególnego. Pełnomocnictwo dołącza się do protokołu Walnego Zgromadzenia.
- 3.3. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
- 3.4. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana pod kątem formalno prawnym przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która rekomenduje Prezydium Zebrania dopuszczenie pełnomocnika do udziału.
- 3.5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia i odnotowywana jest w porządku obrad i w sprawozdaniu z obrad.
- 3.6. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na przedstawieniu imion i nazwiska mocodawcy, jego numeru członkowskiego oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
4. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem.
5. Osoby, godzące swoim zachowaniem w ustalone normy i obyczaje mogą zostać wyproszone z sali obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 20.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do 30 czerwca. Zarząd ustala również porządek obrad.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż 3 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. *Walne Zgromadzenie w przypadku wskazanym w ust. 3 powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt spółdzielni.*
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40% liczby mandatów członków Rady. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit.

#### § 21.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków spółdzielni (listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru) co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

2. *Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.*
3. *Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, Związkowi Rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.*
4. *skreślony*
5. *Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.*

#### § 21<sup>1</sup>

1. *Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.*
2. *Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.*
3. *Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.*
4. *Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 21 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.*
5. *Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.*
6. *Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.*

#### § 22.

1. **Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 21 i 21<sup>1</sup> statutu.**  
**Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.**
2. **Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.**

#### § 23.

1. **Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Dotyczy to także spraw likwidacji spółdzielni, przeznaczenia**

*majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.*

- 1.1. *Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.*
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów:
  - 1) uchwały w sprawie zmiany Statutu, która wymaga większości 2/3 głosów,
  - 2) odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium – wymagana 2/3 głosów,
  - 3) uchwały w sprawie połączenia się Spółdzielni – 2/3 głosów,
  - 4) uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.
3. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale, przy dopuszczeniu możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymaniu się od głosu.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady i odwoływania członków Rady Spółdzielni *oraz odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.*  
Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
6. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia sprzeczną z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. *skreślony*
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 24.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej.

2. **Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tym sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.**
3. **Prawo podejmowania uchwały w sprawie zlecenia przeprowadzenia lustracji w Spółdzielni i podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.**
4. **Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.**
5. **Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.**
6. **Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć**
7. **Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.**
8. **Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.**
9. **Uchwalanie zmian Statutu.**
10. **Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego.**
11. **Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.**
12. **Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym jest zrzeszona Spółdzielnia.**
13. **Wybór i odwoływanie Rady Nadzorczej.**
14. *Podejmowanie uchwał w trybie art. 6 ust. 2 ustawy.*

#### § 25.

1. **Członkowie Spółdzielni lub ich pełnomocnicy oraz zaproszeni goście winni podpisać listę obecności w chwili przybycia na obrady.**
2. **Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.**
3. *Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz, Asesor.*  
*Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.*
  - 3.1. *Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.*
  - 3.2. *Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu i poddaje pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad a także sprawy o których stanowi § 22 wymagają zwykłej większości głosów.*

#### § 26.

**1. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków w głosowaniu jawnym następujące Komisje:**

- 1) **3-osobową Komisję Skrutacyjno-Mandatową, której zadaniem jest;**
  - sprawdzenie kompletności listy obecności członków, sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
  - zbadanie ważności mandatów pełnomocników,
  - dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obwieszczenia wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz
  - wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,

- 2) **3-osobową Komisję Uchwał i Wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu,**

- 3) *Wyborczą w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad).*

*Zadaniem komisji jest zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów spółdzielni lub na zjazd delegatów Związku Rewizyjnego, sprawdzenie złożenia wymaganych przez statut dokumentów, a po opracowaniu alfabetycznej listy kandydatów przekazanie jej do Prezydium Walnego Zgromadzenia.*

- 4) *Statutową w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad), której zadaniem jest: zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia uwag do przedstawionego przez Zarząd projektu statutu, przedstawienie i omówienie projektu statutu oraz zgłoszonych uwag i propozycji zmian Walnemu Zgromadzeniu.*

2. **Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę, sekretarza i sporządza ze swej działalności protokół, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza przewodniczący przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.**
3. **Przewodniczący Komisji składają sprawozdanie z czynności Komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.  
Protokoły Komisji podpisuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.**

## **§ 27.**

1. **Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając członkom Spółdzielni głosu w kolejności zgłaszania się.  
Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.**
2. **Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawicielom KRS i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.**



3. Przewodniczący może odmówić udzielania głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

#### § 28.

1. W sprawach formalnych przewodniczący prezydium udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania w szczególności dotyczące:
  - 1) głosowania bez dyskusji,
  - 2) przerywania dyskusji,
  - 3) ograniczenia czasu przemówień,
  - 4) zarządzenia przerwy w obradach,
  - 5) kolejności, sposobu uchwalania wniosków i uchwał.
2. Zebranie rozstrzyga przez głosowanie o wniosku formalnym, po wysłuchaniu jednego głosu za wnioskiem i jednego przeciwko wnioskowi. Odrzucony w głosowaniu wniosek formalny nie może być w toku dyskusji nad tą sprawą zgłoszony powtórnie.
3. Przyjęcie wnioski formalnego nie pozbawia prawa głosu referenta w odpowiedzi na dyskusję.

#### § 29.

1. *Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu komisji mandatowo-skrutacyjnej dla stwierdzenia czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego i statutu. Jeżeli warunki te są spełnione, przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, że Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał i udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.*
2. **Przedstawione projekty przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne, które odbywa się poprzez podniesienie mandatów.**
3. **Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący prezydium Walnego Zgromadzenia wnosząc o umieszczenie wyników w protokole WZ.**
4. **Podjęte uchwały podpisuje przewodniczący prezydium i sekretarz Walnego Zgromadzenia.**
5. **Z obrad Zebrania sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz. Protokół wraz z załączonymi dokumentami przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.**

#### § 29<sup>1</sup>

*Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej oraz delegatów na Zjazd Związku:*

1. *Przystępując do wyborów na członków Rady Nadzorczej spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.  
Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.*

2. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni.
3. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
4. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
5. Głosowanie dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych opatrzonych „nazwa organu” do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują.
- 5.1. Głos jest nieważny jeśli:
- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż miejsc w Radzie Nadzorczej.
6. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodzą do urny i wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
7. Po zakończeniu oddawania głosów Komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia i przyjęcia uchwały stwierdzającej wybór członków Rady dla celów ustawy o KRS.
8. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 5 – 7 stosuje się tu odpowiednio.
- 8.1. Postanowienia zawarte w ust. 1 – 8 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

### § 30.

1. Sprawy nie objęte § 25 – 30 niniejszego Statutu rozstrzyga przewodniczący Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą oraz przyjętymi powszechnie zasadami.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

## **B. RADA NADZORCZA**

### § 31.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na 3 letnią kadencję przez Walne Zgromadzenie. Liczbę członków Rady Nadzorczej na daną kadencję ustala Walne Zgromadzenie.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba będąca pełnomocnikiem osoby prawnej – członka Spółdzielni.
4. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach bez względu na ich ilość w formie miesięcznego ryczałtu. Wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.  
Warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu się nie odbywa wynagrodzenie nie przysługuje.

### § 32.

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

### § 33.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:
  - 2) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 3) zrzeczenie się mandatu,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony zgodnie z § 4 art. 56 Prawa Spółdzielczego wchodzi osoba, która w wyniku wyborów przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie uzyskała kolejno największą ilość głosów.

**3. Rada powołuje prezydium w składzie:**

- 1) przewodniczący,
- 2) z-ca przewodniczącego,
- 3) sekretarz.

Tak ukonstytuowane prezydium organizuje pracę Rady.

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

5. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji i danych dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni oraz zarządzeń wewnętrznych Spółdzielni dotyczących przetwarzania danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.

**§ 34.**

**1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:**

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Sp-nię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - 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 przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu, *rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,*
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach.  
*Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.*
- 9) uchwalanie regulaminu rozliczeń kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali oraz uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych w członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 11) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,

- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz ustalanie innych opłat nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy, rozliczeń z tego tytułu,
  - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 17) *skreślony*
  - 18) *skreślony*
  - 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
  - 20) podejmowanie uchwał w sprawie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni,
  - 21) uczestniczenia w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych,
  - 22) podejmowanie uchwał w sprawie podziału i wyodrębnienia osiedla organizacyjnie i gospodarczo,
  - 23) podejmowanie uchwały w sprawie wyboru *podmiotu* do badania rocznego sprawozdania finansowego.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 35.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności z-ca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i zaproszeni goście.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej, członkowie jej i Zarząd zawiadamiani są pisemnie *na trzy dni przed terminem obrad*.
6. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów przy obecności 50 % uprawnionych do głosowania, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się głosy tylko za i przeciw uchwale.
7. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej przed zatwierdzeniem porządku obrad, członek Rady może zgłosić przewodniczącemu wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad.
8. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.

9. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mają obowiązek brać udział wszyscy członkowie Rady, członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady powinni usprawiedliwić nieobecność.

### § 36.

#### 1. *skreślony*

### § 37.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady lub jego zastępca, stwierdzając prawidłowość podejmowania uchwał i decyzji.
2. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskania w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się.  
Za zgodą obecnych, dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się.  
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
4. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie.  
Na prośbę przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.
5. W razie, gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
6. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.
7. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu.  
Na żądanie  $\frac{1}{4}$  obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

### § 38.

1. Z obrad Rady Nadzorczej spisuje się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego zebrania.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Korespondencja wysyłana w imieniu Rady Nadzorczej oraz dokumenty sporządzane przez Radę Nadzorczą podpisują Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca oraz Sekretarz Rady.

### § 38<sup>1</sup>.

Członek Rady ponosi odpowiedzialność osobistą wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

## § 39.

1. Rada Nadzorcza dokonując wyboru członków Zarządu Spółdzielni powołuje komisję wyborczą i mandatowo-skrutacyjną, stosując odpowiednio tryb postępowania przewidziany w § 29<sup>1</sup> statutu.
2. W skład Zarządu zostają wybrani ci kandydaci, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. W protokole Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej zawierającym wyniki głosowania stanowią załączniki do protokołu posiedzenia.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie następuje w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów przy odpowiednim zastosowaniu procedury wynikającej z § 29<sup>1</sup> statutu
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
5. Odwołanie przez Radę Nadzorczą jak i przez Walne Zgromadzenie nie wymaga uzasadnienia.

C. ZARZĄD

## § 40.

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym Prezesa i jego jednego zastępcy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę – stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członków Zarządu nie narusza ich uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.  
W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

## § 41.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i Statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
  - 1) *Podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni będących właścicielami lokali lub najemcami lokali na podst. art. 48 ustawy oraz zawieranie z członkami umów:*
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - d) o przeniesienie własności lokali.
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,

- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw.
  - 10) zlecenie przeprowadzenia obligatoryjnej lustracji Spółdzielni oraz corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz członkowi Spółdzielni na jego żądanie.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 42.

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

#### § 43.

1. *Zarząd* może udzielić jednemu z członków *Zarządu* lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
3. Podział czynności pomiędzy członkami *Zarządu*, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin *Zarządu* uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 43<sup>1</sup>.

Członek *Zarządu* ponosi odpowiedzialność osobistą wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.



## **VII. POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓLDZIELCZE**

### **§ 44.**

- 1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania (decyzji) uchwały z wyjątkiem § 5 ust. 12 statutu.**
- 2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3-ch miesięcy, o sposobie rozpatrzenia sprawy należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołania do Walnego Zgromadzenia.**
- 3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 1 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.**
- 4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 m-cy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.**
- 5. Odwołanie wniesione do walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym zebraniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.**
- 6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.**
- 7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.**
- 8. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.**

### **§ 45.**

**Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy kpa.**

## **VIII. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI**

### **§ 45<sup>1</sup>**

- 1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.*
- 2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.*
- 3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.*
- 4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa*

*dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.*

5. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 46.**

##### **1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:**

- 1) **skreślony**
  - 2) **fundusz zasobowy**
  - 3) **fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych**
  - 4) **fundusz remontowy**
  - 5) **fundusz wkładów zaliczkowych.**
2. **Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zebrania oraz przewidziane w odrębnych przepisach.**
  3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 roku.

#### **§ 47.**

1. **Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową.**
2. **Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia .**

#### **§ 48.**

**Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:**

- 1) **fundusz zasobowy**
- 2) **fundusz udziałowy**
- 3) **fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.**

**Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa Uchwała Walnego Zgromadzenia.**

#### **§ 49.**

1. **Roszczenie byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.**

2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilają fundusze Spółdzielni.

#### **§ 50.**

**Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.**

#### **§ 50<sup>1</sup>.**

1. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokalu w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

#### **§ 51.**

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### *VIII<sup>1</sup>. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH.*

#### *1. Postanowienia ogólne*

#### **§ 51<sup>1</sup>**

**Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:**

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Sp-ni,

- 2) *budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,*
- 3) *zbywać na rzecz członków spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,*
- 4) **ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Sp-ni,**
- 5) **wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,**
- 6) *dokonywać w ramach możliwości zamiany lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim;*

## **2. Budowa lokali**

### § 51<sup>2</sup>

1. *Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.*
2. *Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:*
  - 1) *krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,*
  - 2) *standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,*
  - 3) *źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),*
  - 4) *organizację obsługi procesu inwestycyjnego.*

### § 51<sup>3</sup>

1. *Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustala kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:*
  - 1) *określenie zakresu rzeczowego inwestycji,*
  - 2) *określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,*
  - 3) *ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),*
  - 4) *zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,*
  - 5) *określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego*

- wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),*
- 6) *kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),*
  - 7) *zasady odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).*
2. *Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu.*

#### § 51<sup>4</sup>

1. *Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:*
  - 1) *wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,*
  - 2) *ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.*
2. *Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 51<sup>5</sup> ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.*
3. *Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez osobę zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.*
4. *Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.*

#### § 51<sup>5</sup>

1. *Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.*
2. *Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:*
  - 1) *umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,*
  - 2) *umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.*
3. *Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.*

#### § 51<sup>6</sup>

1. *Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 51<sup>5</sup> ust. 2 statutu, a ponadto:*
  - 1) *zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego*

- w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub 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 kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
  - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
  - 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
  3. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
  4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 51<sup>3</sup> Statutu.

#### § 51<sup>7</sup>

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, ubiegającą się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
  - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, spółdzielnia winna wyznaczyć osobie, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni albo jej następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
  - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy o 10 % wartość budowy,
  - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.

5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

### **3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni**

#### **A. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa**

##### § 51<sup>8</sup>

1. Kolejność potrzeb lokalowych członków oczekujących ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, o ile nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Członkom spółdzielni, o których mowa w ust. 1, przysługuje pierwszeństwo – w rozumieniu art. 11 ust. 2 zdanie 2 i 3 ustawy – w nabyciu lokalu pozostającego w dyspozycji spółdzielni. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członkowie ci mają pierwszeństwo uzyskania prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie dokonają wpłaty wartości rynkowej lokalu i przystąpią do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Przez „wartość rynkową lokalu”, o której mowa w ust. 2, należy rozumieć wartość lokalu ustaloną zgodnie z postanowieniem § 3<sup>1</sup> pkt 9 statutu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Po wyczerpaniu listy członków, spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na warunkach określonych w § 51<sup>9</sup> Statutu.

##### § 51<sup>9</sup>

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, o ile lokal ten nie zostanie nabyty w drodze pierwszeństwa przez uprawnionego członka spółdzielni, na zasadach określonych w § 51<sup>8</sup> statutu, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy.

2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **B. Zamiana lokali**

### **§ 51<sup>10</sup>**

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w statucie oraz w regulaminie, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji spółdzielni.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
5. **Szczegółowe postanowienia dotyczące zamian lokali zawiera regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.**

## **C. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu**

### **§ 51<sup>11</sup>**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego 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 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.



4. *Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.*

### **IX. Tytuły prawne do lokalu**

1. *Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.*

#### **A. Powstanie prawa**

##### **§ 52.**

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 i w statucie Spółdzielni.**
2. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.**
3. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.**
4. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. 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. **Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest umową nieważną.**
8. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.**
9. **Wynajmowanie lub oddawaniem 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.**
10. **Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.**
11. **Członkowi Spółdzielni może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.**
12. **Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie**

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

13. Roszczenie o którym mowa w ust. 12 przysługuje tylko wtedy, jeśli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

### § 53.

1. *Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.*
2. *Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 51<sup>6</sup> statutu w tym:*
  - 1) *zobowiązanie członka spółdzielni 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 lub 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 kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,*
  - 5) *określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,*
  - 6) *imiennie oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,*
  - 7) *terminy realizacji wnoszenia wpłat,*
- 2.1. *Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 51<sup>7</sup> statutu.*
3. **Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Sp-ni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.**
4. **Wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.**

### **B. Wkład mieszkaniowy**

### § 54.

1. *Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy 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.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

#### § 54<sup>1</sup>

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### § 54<sup>2</sup>

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 51<sup>3</sup> statutu.

#### § 54<sup>3</sup>

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 54<sup>11</sup> ust. 2–4 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

### **C. Pierwszeństwo w nabywaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

#### § 54<sup>4</sup>

1. W wypadku śmierci osoby, o której mowa § 53 ust. w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie

*spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.*

3. *W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.*
4. *Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1–3, staje się stroną umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 53.*
5. *W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.*

#### § 54<sup>5</sup>

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

#### § 54<sup>6</sup>

1. *Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.*
2. *skreślony*
3. *Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego”.*
4. *Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3-ch miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.*

#### § 54<sup>7</sup>

1. *W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.*
2. *Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.*
3. *Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.*
4. *W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje*

*spółdzielnia.*

- 4.<sup>1</sup> Jeżeli o rozszczeniu 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.
5. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kc.
6. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 ustawy przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Definicję „byłego członka” zawiera art. 16 u.o.s.m.
7. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat o których mowa w ust. 7, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem II instancji członek spółdzielni uiści wszystkie opłaty.
9. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
10. Z chwilą gdy orzeczenie sądu o którym mowa w ust. 7 i 9, stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku o którym mowa w ust. 9, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami statutu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

#### **D. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego**

##### § 54<sup>8</sup>

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.*
2. *W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.*
  3. *W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.*
  4. *Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.*
  5. *W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 51<sup>7</sup> ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.*

#### *§ 54<sup>9</sup>*

*Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 54<sup>8</sup> statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.*

#### *§ 54<sup>10</sup>*

1. *Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:*
  - 1) *w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 54<sup>5</sup>-54<sup>7</sup> statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 54<sup>11</sup>-54<sup>12</sup> statutu. Dotyczy to w szczególności:*
    - a/ *spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,*
    - b/ *spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,*
    - c/ **skreślony**
  - 2) *w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo*

w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 51<sup>8</sup> ust. 2 i 5 oraz w § 51<sup>9</sup> ust. 1 i 2 statutu.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 54 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa § 65 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

#### § 54<sup>11</sup>

1. W sytuacjach przewidzianych w § 54<sup>10</sup> ust. 1 pkt 1 statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

#### § 54<sup>12</sup>

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 54<sup>11</sup> Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

**2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU  
MIESZKALNEGO**

*§ 55  
skreślony*

**§ 56.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

**§ 56<sup>1</sup>**

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

*§ 57.*

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 § 60 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.*

*§ 57<sup>1</sup>*



1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 57<sup>2</sup>  
*skreślony*

§ 58  
*skreślony*

**§ 59.**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o s.m., 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może wnieść powództwo o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, stosując odpowiednio przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy nakazujące Spółdzielni zbycie prawa do lokalu w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy w wypadkach gdy prawo obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot uiszczonych rękojmi.

**§ 60.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

### § 60<sup>1</sup>

1. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia.
2. Do prawa do domu jednorodzinnego przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio.
3. Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych i garaży stosuje się przepisy statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

## 3. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

### *A. Umowa o budowę lokalu*

### § 61

Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności winna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto winna zawierać zapisy objęte § 51<sup>6</sup> statutu w tym:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się do 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,
- 5) *określenie warunków rozwiązania umowy o budowę w okolicznościach i terminach objętych § 51<sup>7</sup> statutu.*

### § 61<sup>1</sup>

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 61, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności lokalu”. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym wniesionym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 61, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

#### § 61<sup>2</sup>

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 51<sup>6</sup> i 61 statutu, 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.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### § 61<sup>3</sup>

1. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię, osoba ta zobowiązana jest do spłaty części kredytu przypadającego na jej lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 51<sup>3</sup> statutu.

#### § 61<sup>4</sup>

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia

spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.

3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 51<sup>7</sup> ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.
4. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 61<sup>4</sup> ust. 1 statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 61<sup>5</sup>

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie 3-ch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, w terminie 3-ch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, które wspólnie z ~~nim~~ nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. 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 tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

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

#### 61<sup>6</sup>

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 54 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 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 § 65 statutu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 61<sup>7</sup>

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 61<sup>6</sup> ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

#### **C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

#### § 61<sup>8</sup>

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 65 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 61<sup>8</sup> ust. 1 statutu, członek lub osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### § 61<sup>9</sup>

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **X. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### § 62

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy nieruchomościami, a w szczególności:

1. nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
2. nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
3. lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

### § 62<sup>1</sup>

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni:
  - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem budynków
  - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na częściowe

*obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami spółdzielni.*

4. *Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie całej spółdzielni.*
5. *Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.*

#### *§ 62<sup>2</sup>*

1. *Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.*
2. *Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.*
3. *Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.*

#### *§ 62<sup>3</sup>*

1. *Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 62<sup>2</sup> ust. 1 statutu, zalicza się w szczególności:*
  - 1) *opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość*
  - 2) *podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,*
  - 3) *koszty ubezpieczenia budynku,*
  - 4) *koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,*
  - 5) *koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,*
  - 6) *koszty sprzątnania części wspólnych nieruchomości,*
  - 7) *koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,*
  - 8) *koszty dostawy centralnej ciepłej wody,*
  - 9) *koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,*
  - 10) *koszty wywozu nieczystości,*
  - 11) *koszty remontów i konserwacji budynku,*
  - 12) *koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,*
  - 13) *koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,*
  - 14) *koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,*
  - 15) *koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,*
  - 16) *koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej*
2. *Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku*

*lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.*

3. *Do przytów i innych przytów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przytody z tytułu:*
  - 1) *dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,*
  - 2) *wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,*
  - 3) *dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,*
  - 4) *dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,*
  - 5) *wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,*
  - 6) *opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.*
4. *Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przytodymi z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 64 statutu, zwiększa odpowiednio przytody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym”.*

#### *§ 63*

1. *Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:*
  - 1) *koszty centralnego ogrzewania,*
  - 2) *koszty dostawy centralnej ciepłej wody,*
  - 3) *koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,*
  - 4) *koszty wywozu nieczystości stałych,*
  - 5) *koszty remontów i konserwacji tego lokalu,*
  - 6) *koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,*
  - 7) *koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,*
  - 8) *koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.*
2. *Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.*

#### *§ 63<sup>1</sup>*

1. *Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i*



*nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.*

2. *Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną zalicza się koszty prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej w różnych formach.*
3. *Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni i osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może zawrzeć ze spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno – kulturalnych i oświatowych.*

### **Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali**

#### § 64

1. *Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 62<sup>2</sup> ust. 1 statutu.*
2. *Podział opłaty za używanie lokali na opłatę eksploatacyjną i odpis na fundusz remontowy, dokonywany jest proporcjonalnie do udziału kosztów remontów (w rozumieniu tego terminu ustalonym w § 62<sup>3</sup> ust. 2 statutu) w łącznych kosztach eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.*
3. *Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.*
4. *Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.*

#### § 64<sup>1</sup>

1. *W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:*
  - 1) *kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 62<sup>3</sup> ust. 1 statutu,*
  - 2) *kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 62<sup>2</sup> statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,*
  - 3) *kosztów działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,*
  - 4) *kosztów ogólnego zarządu spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.*
2. *W razie, gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, o których mowa w § 62<sup>3</sup> ust. 3 statutu, zwiększają one przychody spółdzielni z gospodarki zasobami*

*mieszkańcowi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.*

3. *Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.*
4. *Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.*

#### *§ 64<sup>2</sup>*

1. *W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w spółdzielni:*
  - 1) *ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 62<sup>3</sup> ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej (lub powierzchni użytkowej), w zależności od uchwały zarządu*
  - 2) *członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali:*
    - a/ *pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 63 statutu,*
    - b/ *uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno – kulturalnej i wychowawczej, na zasadach określonych w § 64<sup>1</sup> ust. 1, 3 i 4 statutu,*
  - 3) *pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 64<sup>1</sup> statutu (z wyłączeniem postanowień § 64<sup>1</sup> ust. 2 statutu).*
2. *Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.*
3. *W przypadku, gdy członek spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, nie może partycypować w dopłatach spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 62<sup>1</sup> ust. 3 statutu.*

#### *§ 64<sup>3</sup>*

1. *W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w spółdzielni:*

- 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 62<sup>3</sup> ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 2) właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni:
    - a/ pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 63 statutu,
    - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 62<sup>3</sup> ust. 1 statutu,
    - c/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 62<sup>1</sup> ust. 4 i 5 statutu.
  - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 64<sup>1</sup> statutu (z wyłączeniem postanowień § 64<sup>1</sup> ust. 2 statutu).
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością spółdzielni.
  3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
  4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.
  5. W terminie do dnia 30 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego, spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów obciążających właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, na zasadach określonych w ust. 1 – 3.
  6. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, o którym mowa w ust. 5, wykazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu wniesionych przez właściciela lokalu, właściciel lub spółdzielnia obowiązani będą do rozliczenia różnicy w ciągu 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.

## Rozdział XI skreślony

### B. Wnoszenie opłat

#### § 65

- 2.1. 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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.*

- 3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.*
- 4. Członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.*
- 5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. 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 comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej.*
- 6. O wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.*
- 7. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.*
- 8. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 44 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.*
- 9. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.*

10. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 8 i 9 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

11. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

12. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 66

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 65 statutu, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Zarząd (lub Rada Nadzorcza).

#### § 66<sup>1</sup>

1. Realizacja na rzecz członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni lub osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd spółdzielni.

#### § 66<sup>2</sup>

1. Większość właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich prawa i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
  - 2.1. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o s.m. w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o s.m. uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali a także,

- 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenia rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym wystąpiły okoliczności o których stanowi ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię ewidencję funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.
8. Koszt realizacji dodatkowych czynności na rzecz członków nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustalane są przez Radę Nadzorczą.
9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze spółdzielnią pisemnej umowy.
10. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku określa Rada Nadzorcza w uchwałach.
11. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i 26 ustawy o s.m. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
12. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 11 rozumie się wyłącznie:
  - 1) Zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
  - 2) Udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
  - 3) Udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
  - 4) Dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
13. Przepisów ustawy o własności lokali, wspólnoty mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 11, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali.

Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednie przepisy tej ustawy.

### § 66<sup>3</sup>

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1944 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności
3. ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1944 r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 ustawy o s.m.

## ***XII. Zasady korzystania z lokali***

### § 67

1. *Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu nie będącemu członkiem spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.*
2. *Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind, anten zbiorczych, oraz do utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.*
3. *W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.*
4. *Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.*
5. *Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.*

6. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:
- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.

#### § 67<sup>1</sup>

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. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal w rozumieniu § 3<sup>1</sup> ust. 13 statutu.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
6. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 67<sup>2</sup>

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
  - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
  - 2) instalacji gazowej do licznika,
  - 3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,



- 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
  - 5) instalacji elektrycznej do licznika,
  - 6) instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu.
2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej spółdzielni może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
  - 6) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

### § 67<sup>3</sup>

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### **Rozdział III**

**„Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje  
spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu”  
obejmujący § 67<sup>4</sup>**

**skreślony**

### **Część XIII - skreślona**

**§ 68, § 69 i § 70 – skreślone**

**§ 71 do 81 skreślone**

**Część XIV skreślona****§ 82, § 83, § 83<sup>1</sup>, 83<sup>2</sup>, § 83<sup>3</sup> - skreślone****Część XVI – skreślona w zakresie:**

„Skutki ustania członkostwa” „Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu” a w tym skreślić § 84, § 85, § 86 i od § 88 do 90.

**ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

**§ 90<sup>1</sup>.**

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
  - 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 54<sup>10</sup> - 54<sup>11</sup> Statutu,
  - 2) w przypadkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu – zwrot równowartości spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 60 Statutu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa w trybie przewidzianym Statutem przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

**§ 91.**

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
  - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
  - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
  - 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

**§ 92.**

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana:
  - 1) *skreślony*
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu

- 3 miesięcy od dnia zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego,
- 3) z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego,
  - 4) z tytułu równowartości spółdzielczego prawa do lokalu obciążonego hipoteką – nie później niż w ciągu 1 miesiąca od daty zbycia tego prawa przez Spółdzielnię,
  - 5) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które swoje prawa wywodzą od członka.

## *Rozdział XVII Lustracja*

### § 92<sup>1</sup>.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całego swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Cel lustracji oraz procedury z nią związane reguluje art. 91 do 93.a. Ustawy Prawo Spółdzielcze.

## **XVIII. PRZEPISY KOŃCOWE**

### § 93.

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.
2. Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.
3. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

### § 94.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz inne Ustawy.

**§ 95.**

*skreślony*

**Niniejszy Statut został uchwalony przez  
Walne Zgromadzenie Członków  
dnia 28-06-2018 r.**

**SEKRETARZ WALNEGO ZGROMADZENIA:**

**PRZEWODNICZĄCY WALNEGO ZGROMADZENIA:**

.....

.....