

# STATUT

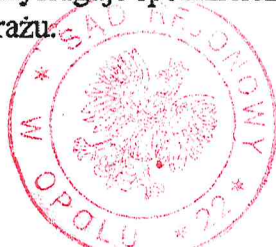
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W PRASZCE





# SPIS TREŚCI

1.	Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	str.	1
2.	Członkowie, ich prawa i obowiązki	str.	2
2.1.	Członkostwo w spółdzielni	str.	2
2.2.	Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków.	str.	4
2.3.	Prawa członków	str.	4
2.4.	Obowiązki członków	str.	5
2.5.	Ustanie członkostwa	str.	6
3.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str.	6
4.	Organy Spółdzielni	str.	7
4.1.	Walne Zgromadzenie	str.	8
4.2.	Rada Nadzorcza	str.	14
4.3.	Zarząd	str.	16
	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str.	17
5.	Tytuły prawne do lokali	str.	18
5.1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str.	18
5.2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str.	21
5.3.	Odrębna własność lokalu	str.	23
5.4.	Najem lokali	str.	24
6.	Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	str.	25
6.1.	Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.	str.	25
6.2.	Zamiana mieszkań	str.	27
7.	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	str.	27
7.1.	Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo wybudowanego	str.	27
7.2.	Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”	str.	29
7.3.	Rozliczenie z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	str.	30
8.	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	str.	31
8.1.	Zasady ogólne	str.	31
8.2.1.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	str.	32
8.2.2.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu.	str.	32



8.3.	Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej na rzecz najemcy tego lokalu.	str. 33
9.	Gospodarka spółdzielni	str. 34
9.1.	Zasady ogólne	str. 34
9.2.	Inwestycje mieszkaniowe	str. 35
9.2.1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 35
9.2.2.	Prawo odrębnej własności lokalu	str. 35
9.2.3.	Dodatkowe wyposażenie lokali	str. 36
9.3.	Zarządzanie nieruchomościami	str. 36
9.4.	Działalność oświatowa i kulturalna.	str. 39
10.	Postanowienia przejściowe i końcowe.	str. 39



# STATUT

## Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce

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

#### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce zwana dalej Spółdzielnią.

#### § 2

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

#### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:

- ⇒ ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ⇒ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach, zwanej dalej u.s.m.,
- ⇒ innych ustaw.

#### § 4

Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10Z
- 2) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20 Z
- 3) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie 68.32 Z
- 4) Działalność obiektów kulturalnych 90.04 Z
- 5) Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej 61.10 Z
- 6) Działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji 61.90Z
- 7) Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych 60.20 Z
- 8) Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność 63.11 Z”

2. Powyższy przedmiot działalności 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. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu,
4. budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu,
5. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
7. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
8. prowadzenie działalności oświatowo-kulturalnej (świetlica, kluby, kółka zainteresowań, czytelnie, zespoły artystyczne, itp.),
9. nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,



10. wdzierzawianie gruntów osobom fizycznym i prawnym,
11. ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali użytkowych lub garaży w drodze umów zawartych w formie aktu notarialnego

#### § 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) prowadzi działalność konserwacyjną i remontową na użytek własny i mieszkańców osiedli,
- 3) zarządza nieruchomościami,
- 4) prowadzi działalność oświatową i kulturalną.

#### § 7

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

#### § 8

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4 w następującym zakresie:
  - 1) działalność budowlano-remontową na rzecz osób trzecich,
  - 2) działalność w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,
  - 3) telefonia stacjonarna i telegrafia,
  - 4) transmisja danych i teleinformatyka,
  - 5) telewizja kablowa
  - 6) pozostałe usługi telekomunikacyjne.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. 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.

#### § 9

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami spółdzielni w drodze przetargu.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

## 2. Członkowie, ich prawa i obowiązki

### 2.1. Członkostwo w spółdzielni

#### § 10

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 u.s.m.



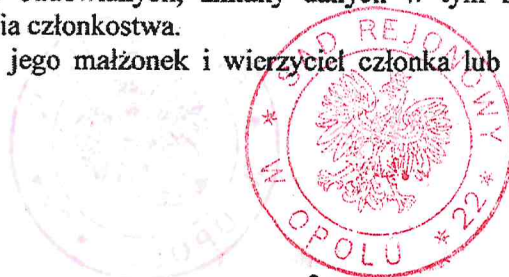
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. 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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

#### § 11

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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6 u.s.m.;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Przepisy §10 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego.
3. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

#### § 12

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



## 2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków.

### § 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, PESEL oraz imiona rodziców, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 10 ust. 1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie czterech tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

## 2.3. Prawa członków:

### § 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  1. prawo udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  2. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  3. prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  5. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  6. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  7. prawo do żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  8. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie oraz statucie,
  9. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie oraz statucie,
  10. prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  11. prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  12. prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów,
  13. prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  14. prawo otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
  15. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,





16. prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  17. prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  18. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  19. prawo do żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - c) przeniesienia własności lokalu, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej na rzecz najemcy tego lokalu na rzecz najemcy lokalu.
  20. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
  21. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  22. korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 11 i 14 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Rada Nadzorcza spółdzielni.
- Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
- Członek, zainteresowany wglądem do dokumentów, o których mowa w ust. 3, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz tych dokumentów. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
4. 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 wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art.18 §3 Prawa spółdzielczego).

## 2.4. Obowiązki członków

### § 15

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
5. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
7. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
8. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
9. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,



10. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
11. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
12. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
13. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, (właściciel odrębnej własności lokalu i najemca),
14. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

## 2.5. Ustanie członkostwa

### § 16

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, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 u.s.m..
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 17

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

## 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

### § 18

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

### § 19

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może się odwołać do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 20

1. Od uchwały Rady Nadzorczej przyjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.



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

#### § 21

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

#### § 22

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 23

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 24

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### 4. Organy Spółdzielni

#### § 25

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieranych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.



#### 4.1. Walne Zgromadzenie

##### § 26

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze
- ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych
- Statutu Spółdzielni.

##### § 27

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

##### § 28

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.inn. imię, nazwisko i adres członka udzielającego pełnomocnictwa, imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą być obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustawionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka - osoby prawnej. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

##### § 29

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-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 tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
8. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,



9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni,
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11. uchwalanie zmian statutu,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni do związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej
16. podejmowanie uchwał w sprawie udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,

### § 30

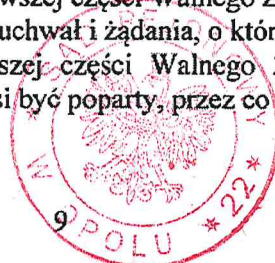
1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W wypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.  
Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

### § 31

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych i w siedzibie Spółdzielni oraz ogłoszenie na kanale informacyjnym Spółdzielni TV-Azart, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.  
Krajowa Rada Spółdzielcza oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona są powiadamiane na piśmie.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

### § 32

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.  
Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszany przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.



Również zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej następuje w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia przy poparciu zgłaszanej kandydatury przez co najmniej 10 członków (czytelnym podpisem i z podaniem adresu zamieszkania).

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany przygotować pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

### § 33

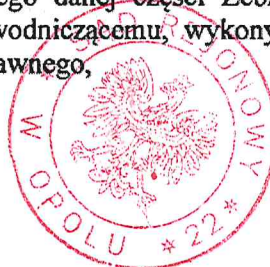
1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 31 i 32 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu. Poddaniem uchwały pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia – w rozumieniu art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m. jest objęcie je projektu porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.  
Większość kwalifikowana wymagana jest :  
2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni  
2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu  
2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni.  
3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni
6. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.

### § 34

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### § 35

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie od 2 - 4 osób.  
Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zebrania, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosownia tajnego lub jawnego,



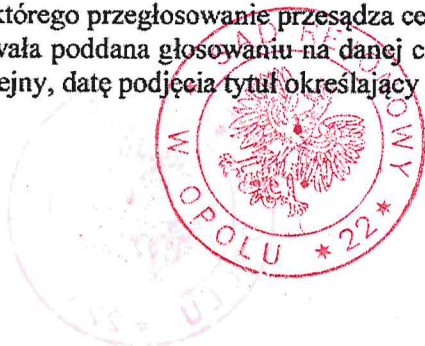
- d) uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
  - e) w przypadku wyborów członków Rady Nadzorczej – sprawdzenie kompletności sporządzonej przez Zarząd listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej i dołączonych oświadczeń kandydatów,
  - f) w przypadku wyborów delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości - sporządzenie list kandydatów,
- 2) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  3. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
  4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
  5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

### § 36

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

### § 37

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



### § 38

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia. Postanowieni § 31 Statutu nie stosuje się.

### § 39

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

### § 40

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.

### § 41

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku wyborów członków Rady Nadzorczej oraz zastępców członków Rady i nie obsadzenia wszystkich mandatów z powodu otrzymania równej ilości głosów przez kandydatów, najstarszy wiekiem członek Kolegium zarządza losowanie wśród tych kandydatów.  
Do urny (pojemnika) wkłada się tyle identycznych kopert zawierających w środku kartki z nazwiskiem i imieniem, ilu jest kandydatów. Wskazana przez tegoż członka Kolegium osoba ze składu Kolegium, wylosowuje kartkę i odczytuje nazwisko i imię wylosowanego kandydata, okazując treść kartki obecnym. Przebieg i wyniki losowania odnotowuje się w protokole.
4. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia wszystkich części.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### § 42

1. Wybory członków Rady Nadzorczej oraz zastępców członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.





2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 32 ust. 2 statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierane osoby, które zalegają w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni w kwocie przekraczającej trzymiesięczną opłatę za używanie lokalu.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska oraz adresu kandydata,
  - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.Do zgłoszenia dołącza się podpisane oświadczenie kandydata o zgodzie na kandydowanie.
6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest podawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia w celu dokonania prezentacji swojej osoby, jednakże bez prawa do głosowania na tej części, do której nie należą. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
8. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
9. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
11. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji danej części Walnego Zgromadzenia ogłasza wyniki głosowania.
13. Do Rady Nadzorczej zostaną wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w statucie.
15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, licząc łącznie wyniki wszystkich części Walnego Zgromadzenia – o wyborze i uzyskaniu mandatu członka Rady Nadzorczej rozstrzyga losowanie, o którym mowa w § 41 Statutu.

#### § 43

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie §32 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### § 44

Postanowienia §42 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### § 45

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.



#### § 46

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 47

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane ustawowo lub statutowo rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

#### 4.2. Rada Nadzorcza

#### § 48

1. Członków Rady Nadzorczej w ilości 7 osób wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Członków wybiera również 3 zastępców członków Rady Nadzorczej, a za wybranych uważa się tych zgłoszonych kandydatów na członków Rady, którzy kolejno uzyskali 8, 9 i 10 wynik wyborczy.
3. W przypadku uzyskania przez zastępców równej liczby głosów przeprowadza się losowanie, o którym mowa w § 41.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata, trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10. 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
7. Wynagrodzenie, o którym, mowa w ust. 6 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
8. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 6, członkom organu nie przysługuje.

#### § 49

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:



- a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - b) zrzeczenie się mandatu, które staje się skuteczne po dościsu wiadomości do Walnego Zgromadzenia,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie zastępca członka Rady, który w wyborach uzyskał największą ilość głosów.

## § 50

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności oświatowo-kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania w nich,
  - 6) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
  - 18) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 20) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
  - 21) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 22) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 23) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 24) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 25) uchwalanie regulaminu Komisji Rady,



- 26) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
  - 27) wybór i odwoływanie członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców oraz ustalanie ich wynagrodzenia;
  - 28) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność;
  - 29) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie ,
  - 30) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 31) przeznaczanie pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 51

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz, przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego składu komisje stałe lub doraźne oraz dokonuje wyboru przewodniczących komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów czy jej służb etatowych.

#### § 52

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

#### § 53

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

#### 4.3. Zarząd

#### § 54

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 55

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym prezesa i jego zastępcy. Prezes Zarządu musi być członkiem Spółdzielni.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### § 56

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu nawiązany będzie stosunek pracy.



2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 57

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności oświatowo-kulturalnej,
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) współdziałanie z organami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 58

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

#### § 59

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

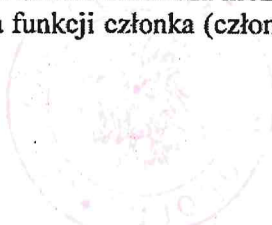
#### § 60

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

#### Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

#### § 61

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.



3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 i 4 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Zarząd w terminie 12 miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

#### § 62

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

#### § 63

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### 5. Tytuły prawne do lokali

#### § 64

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne lub użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

#### § 65

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 użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.



6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w §154 statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia 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.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 66

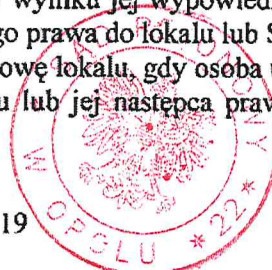
1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli 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.

#### § 67

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której w ust. 1 mowa wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 68

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po



jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 67 ust. 1 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

#### § 69

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w §67, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w §67, zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. W przypadku 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.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której o której mowa w art. 10 u.s.m.

#### § 70

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa lub w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> u.s.m., 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.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> u.s.m.,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 71

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze





lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 u.s.m.

#### § 72

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

#### § 73

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia 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 ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

#### § 74

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

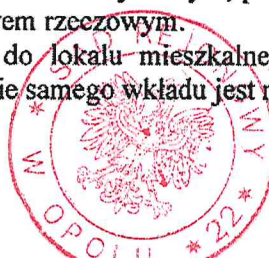
#### § 75

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługują w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

### 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 76

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



3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz niezwłocznie przesyła spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa 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.

#### § 77

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 78

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

#### § 79

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 wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ustępu poprzedniego stosuje się odpowiednio.

#### § 80

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §154 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 81

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

#### § 82

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

#### § 83

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności.
2. W wypadku nabycia budynku albo udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową



byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

- Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego, i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 84

Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup> – 17<sup>13</sup>, i art. 17<sup>16</sup> – 17<sup>18</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do garaży wolnostojących.

### 5.3. Odrębna własność lokalu

#### § 85

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

- zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- inne postanowienia określone w statucie.

#### § 86

- Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa art. 18 ust. 1 u.s.m. powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
- Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
- Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 87

- Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia Spółdzielnią lub osobę, o której mowa art. 18 ust. 1 u.s.m.
- Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa art. 18 ust. 1 u.s.m. lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
- Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 88

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

#### § 89

- Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., albo ekspektatywy własności odrębną lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.



2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w §154 statutu.

#### § 90

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 91

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

#### § 92

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

#### § 93

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy §46 statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 94

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. Przepisy § 85 - § 94 Statutu stosuje się odpowiednio do garaży wolnostojących.

### 5.4. Najem lokali

#### § 95

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym:
  - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 96

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie



gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### § 97

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zamiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu wynikające z art. 39 u.s.m.

## 6. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

### 6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

### § 98

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie wg zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowość pokrycia kosztów budowy lokalu.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
  - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.  
W kolejności ustalonej zgodnie z ust. 1 osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada oferty innym osobom.  
Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności.

### § 99

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> u.s.m.
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### § 100

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osoby spełniającej warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.



## § 101

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
4. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu Zarząd spółdzielni zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach spółdzielni oraz emisję ogłoszenia w telewizji Azart w terminie, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Przetarg ogłasza się nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
5. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu przedstawiają się następująco:
  - a) Oddawanie do używania mieszkań, będących przedmiotem przetargu, następuje wg kryteriów komercyjnych tj. pierwszeństwa ustalonego wg wielkości wpłaty dokonanej na rzecz Spółdzielni w zamian za przyznanie takiego prawa.
  - b) Ustalenie pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie praw do lokalu mieszkalnego następuje, mając na uwadze kryterium jak w pkt. a, w drodze przetargu.
  - c) Przetarg organizuje i prowadzi Komisja Przetargowa w składzie co najmniej 3 osób powołana przez Prezesa Zarządu.
  - d) W ogłoszeniu o przetargu winno się zamieścić w szczególności:
    - 1) przedmiot przetargu,
    - 2) jego charakter (ustny czy pisemny),
    - 3) cenę wywoławczą,
    - 4) wysokość wadium, ustaloną w ten sposób, że stanowi 10 % kwoty ceny wywoławczej,
    - 5) czas i miejsce rozstrzygnięcia przetargu.
  - e) Przetarg jest ważny, gdy liczbę chętnych stanowi min 1 osoba.
  - f) Wysokość ceny wywoławczej ustala Zarząd Spółdzielni, kierując się wartością rynkową mieszkania ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
  - g) Osoba wygrywająca przetarg na zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu zobowiązana jest wpłacić Spółdzielni zadeklarowaną kwotę w terminie 14 dni od ogłoszenia wyniku przetargu. Osoba wygrywająca przetarg ponosi koszty niezbędne dla przygotowania przetargu.
  - h) Kwota uzyskana w drodze przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego stanowi wkład. Wolne środki uzyskane w przetargu odnoszone są na pozostałe przychody.
  - i) Odstąpienie od nabycia mieszkania powoduje utratę wadium.
  - j) Zarząd Spółdzielni po odstąpieniu przez wygrywającego przetarg od nabycia mieszkania może podjąć decyzję:
    - 1) zaproponowanie mieszkania kolejnemu uczestnikowi przetargu oferującemu drugie pod względem wielkości przebicie,
    - 2) ogłoszenie drugiego przetargu
  - k) W przypadku nie rozstrzygnięcia drugiego przetargu Zarząd ogłasza trzeci przetarg w którym cena wywoławcza może być niższa niż wartość rynkowa mieszkania. Niższą cenę wywoławczą ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.
  - l) Zawarcie umowy o ustanowienie praw do lokalu z wygrywającym przetarg dokonuje się w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od daty przetargu, w formie aktu notarialnego.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w §154 statutu.

## § 102

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.



Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez spółdzielnię na mocy art.17<sup>12</sup> u.s.m., spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

## 6.2. Zamiana mieszkań

### § 103

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

### § 104

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

### § 105

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

### § 106

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

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

### 7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo wybudowanego

### § 107

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §64 (dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni, czy wielkości kosztów bezpośrednich),



- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność),
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien określać poniższe zasady, między innymi:
- 1) wykaz rodzajowych kosztów zaliczanych do kosztów bezpośrednich związanych z realizacją danego budynku, tj. robotami budowlano – montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem;
  - 2) wykaz rodzajowy kosztów zaliczanych do kosztów pośrednich związanych z realizacją danego budynku, tj. między innymi :
    - koszty nabycia gruntu na własność lub opłaty za jego wieczyste użytkowanie w okresie realizacji inwestycji,
    - koszty badań i pomiarów geodezyjnych oraz geologicznych,
    - koszty opracowania dokumentacji projektowo – kosztorysowej,
    - koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki dotychczasowych obiektów, wyrębu drzew, itp.,
    - koszty nadzoru autorskiego obsługi inwestycyjnej,
    - koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,
    - koszty przyłączy do sieci energetycznych oraz wodno ściekowych,
    - koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
    - koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej spółdzielni,
    - odsetki od kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię na realizację danego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - 3) metodę podziału kosztów bezpośrednich na poszczególne lokale (np. m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, inne jednostki),
  - 4) metodę podziału kosztów pośrednich na poszczególne lokale,
  - 5) zasady ewentualnego różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w zależności od cech użytkowych i atrakcyjności poszczególnych lokali.
4. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### § 108

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

#### § 109

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) inne postanowienia określone w statucie.





2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 110

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

#### § 111

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

#### § 112

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

#### § 113

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

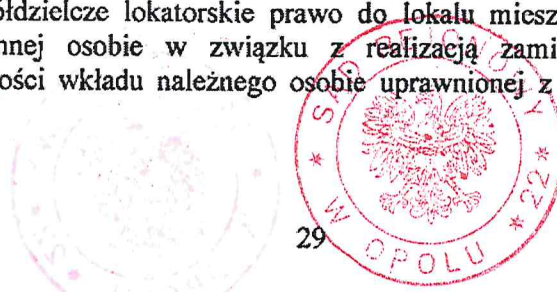
### 7.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”

#### § 114

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie §71 i §73 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 115

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz



zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 116

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

#### § 117

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej rynkowej wartości lokalu ustalonej w przetargu.

#### § 118

Członek, uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej rynkowej wartości lokalu ustalonej w przetargu.

### 7.3. Rozliczenie z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

#### § 119

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
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. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

#### § 120

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
2. W przypadku, o którym mowa ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający o umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo



przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wpłaty mimo nieopóźnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 121

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, 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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

### 8. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali

#### 8.1. Zasady ogólne

#### § 122

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

#### § 123

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

#### § 124

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w §127 i § 130 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy z dnia 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługujące prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### § 125

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 126

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na



ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w §127 ust. 1 pkt. 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 05.12.2002r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

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

##### **§ 127**

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

##### **§ 128**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §127, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeśli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

##### **§ 129**

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

#### **8.2.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu.**

##### **§ 130**

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 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 art. 4 ust. 1 u.s.m.

##### **§ 131**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w §130, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

##### **§ 132**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub do garażu w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece



(Dz.U. z 2001r. nr 124 poz. 1361 i nr 125 poz. 1368 oraz 2002r. nr 169 poz. 1387).

### § 133

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

### 8.3. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej na rzecz najemcy tego lokalu.

### § 134

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
    - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
    - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
5. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
6. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
7. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
8. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.



### § 135

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonych w §125, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeśli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## 9. Gospodarka spółdzielni

### 9.1. Zasady ogólne

#### § 136

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

#### § 137

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

#### § 138

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

#### § 139

1. Spółdzielnia tworzy:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
  - 6) fundusz inwestycyjny
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 09.09.2017r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .

#### § 140

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 150 ust. 4 statutu.

#### § 141

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą porywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, oraz na prowadzenie działalności oświatowo-kulturalnej.

#### § 142

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
  - a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - b) działalność oświatowo – kulturalną,
  - c) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie



- obciążającym członków,  
d) fundusz zasobowy,
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie funduszu remontowego.

## **9.2. Inwestycje mieszkaniowe**

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

#### **§ 143**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu (położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do niego),
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokali w tym, źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego przypadającego nadany lokal uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### **9.2.2. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### **§ 144**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu (położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do niego),
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokali w tym, źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu budowlanego przypadającego nadany lokal uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy prawa odrębnej własności lokalu następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### **9.2.3. Dodatkowe wyposażenie lokali.**

#### **§ 145**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali,



mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

### 9.3. Zarządzanie nieruchomościami

#### § 146

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

#### § 147

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków finansowane są opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2, 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, mogą być przeznaczone wyłącznie na cele, określone w art. 4 ust. 1, 2, 4 ustawy.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej, o której mowa § 142 ust. 1 lit. c).
4. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowane kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów zależnych od spółdzielni, tj. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz niezależnych od spółdzielni, tj. kosztów dostawy mediów ujętych w planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok,
  - 2) zasad ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 148

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2, 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczanie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 149

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

W przypadku nadwyżki przychodów nad rzeczywiście poniesionymi kosztami – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.

W przypadku nadwyżki rzeczywiście poniesionych kosztów nad otrzymanymi przychodami-





- użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczanie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

#### § 150

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ( w tym kosztów niezależnych od spółdzielni) powinny zawierać w szczególności:

1. jednostkę organizacyjną rozliczania tych kosztów (nieruchomość, budynek),
2. fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczb osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/podzielnikowych, udział w nieruchomości wspólnej) ,
3. fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów stałych i zmiennych dostawy energii cieplnej,
4. okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny),
5. ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych, zwrotu nadpłaty żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowych opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym (energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków),
6. zasady stosowania współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
7. zasady udzielania bonifikat użytkownikom lokali z tytułu nienależytego świadczenia usług przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
8. zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytów urządzeń pomiarowych/podzielnikowych,
9. zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

#### § 151

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokali w zakresie:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy i wymiana okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
  - 7) naprawa przewodów instalacji wodociągowych w podejściach do urządzeń odbiorczych do przypionowych zaworów odcinających,
  - 8) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej w lokalu do zabezpieczenia przedlicznikowego .
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat na sfinansowanie kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych obciąża użytkownika lokalu Spółdzielni.

#### § 152

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w §151 ust.1 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### § 153

1. Finansowanie remontów określonych w §152 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencją i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplania budynków, wymiana rur).

#### § 154

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
- ⇒ związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - ⇒ związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - ⇒ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody,
  - ⇒ dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.
- przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
- ⇒ związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - ⇒ związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - ⇒ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - ⇒ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody,
  - ⇒ dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.
- przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
- 3 Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
- ⇒ związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - ⇒ związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - ⇒ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody,
  - ⇒ dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.
- przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
- 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 uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowach najmu.
6. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
7. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne spółdzielni finansowane są z przychodów z działalności, której lokale służą.

#### § 155

Opłaty, o których mowa w §154 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

#### § 156

1. Comiesięczne opłaty, o których mowa w § 154, powinny być uiszczane do końca danego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy podwyżek



opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni i właściciele nieruchomości nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości, natomiast opłaty niezależne od Spółdzielni w zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadność zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
6. Zarząd może w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek pod warunkiem uregulowania należności głównej.
7. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### 9.4. Działalność oświatowa i kulturalna.

##### § 157

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością oświatowo - kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

#### 10. Postanowienia przejściowe i końcowe .

##### § 158

Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

##### § 159

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017r., utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy, tj. po 08.09.2017r. spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.



### § 160

Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy.

### § 161

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### § 162

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze odbyte w częściach w dniach 13, 14, i 15 czerwca 2023 r.



2023-07-07

Z upoważnienia Kierownika Sekretariatu  
zgodność kopii z oryginałem stwierdza  
Starszy Sekretarz Sądowy

Beata Wójcik

Za zgodność

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
w Praszcze  
ul. A. Mickiewicza 18  
46-320 Praszków  
tel. 34 35 91 048, fax 34 35 91 330  
NIP 576-000-07-65, REGON 000530244

RADCA PRAWNY

Radosław Karolmar