

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**W KŁODZKU**

**- załącznik do uchwały nr 11/2007**  
**Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku**  
**z dnia 24 listopada 2007 roku,**  
**podjętej w dniu 17 grudnia 2007 roku**

## SPIS TREŚCI

<b>Rozdział 1</b>	POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI (§1 - §5)	strona 4
<b>Rozdział 2</b>	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI (§6 - §23)	strona 5
<b>Rozdział 3</b>	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE I ZAŁATWIANIE SPRAW (§24 - §26)	strona 13
<b>Rozdział 4</b>	ORGANY SPÓŁDZIELNI (§27 - §28)	strona 14
<b>Rozdział 4.1</b>	WALNE ZGROMADZENIE (§29 - §39)	strona 14
<b>Rozdział 4.2</b>	RADA NADZORCZA (§40 - § 45)	strona 20
<b>Rozdział 4.3</b>	ZARZĄD (§46 - §51)	strona 23
<b>Rozdział 5</b>	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI (§52)	strona 25
<b>Rozdział 5.1</b>	SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO (§ 53 - §61)	strona 25
<b>Rozdział 5.2</b>	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO (DOMU JEDNORODZINNEGO) (§62 - §70)	strona 28
<b>Rozdział 5.3</b>	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM (§71 - §72)	strona 30
<b>Rozdział 5.4</b>	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU (§73 - §82)	strona 31
<b>Rozdział 5.5</b>	PRZEPISY KARNE (§83)	strona 33
<b>Rozdział 5.6</b>	NAJEM LOKALU (§84 - §85)	strona 33
<b>Rozdział 6</b>	ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	strona 34
<b>Rozdział 6.1</b>	ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW (§86 - §88)	strona 34
<b>Rozdział 6.2</b>	ZAMIANA LOKALI (§89 - §92)	strona 35
<b>Rozdział 7</b>	ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	strona 36

<b>Rozdział 7.1</b>	ZASADY OGÓLNE (§93 - §97)	strona	<b>36</b>
<b>Rozdział 7.2</b>	WKŁADY MIESZKANIOWE (§98 - §100)	strona	<b>37</b>
<b>Rozdział 7.3</b>	WKŁADY BUDOWLANE (§101 - §102)	strona	<b>38</b>
<b>Rozdział 7.4</b>	ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU LUB NIE UZYSKANIA PRAWA DO LOKALU (§103 - §105)	strona	<b>38</b>
<b>Rozdział 8</b>	PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI (§106 - §114)	strona	<b>39</b>
<b>Rozdział 8.1</b>	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO (§115 - §116)	strona	<b>41</b>
<b>Rozdział 8.2</b>	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU (§ 117 - § 122)	strona	<b>41</b>
<b>Rozdział 8.3</b>	PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO (§ 123 - § 125)	strona	<b>43</b>
<b>Rozdział 8.4</b>	PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALI (§ 126- § 128)	strona	<b>44</b>
<b>Rozdział 9</b>	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	strona	<b>45</b>
<b>Rozdział 9.1</b>	ZASADY OGÓLNE (§ 129 - § 134)	strona	<b>45</b>
<b>Rozdział 9.2</b>	INWESTYCJE MIESZKANIOWE (§ 135 - § 136)	strona	<b>47</b>
<b>Rozdział 9.3</b>	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI (§ 137 - § 144)	strona	<b>47</b>
<b>Rozdział 9.4</b>	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA (§ 145)	strona	<b>51</b>
<b>Rozdział 10</b>	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE (§ 146 - § 151)	strona	<b>51</b>

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KŁODZKU

## Rozdział 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

### § 1

#### Nazwa, siedziba, obszar działania, czas trwania Spółdzielni

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłodzku, zwana dalej, Spółdzielnią.
2. Obszarem działania Spółdzielni jest terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Kłodzko. Administracja Spółdzielni mieści się w budynku biurowym ul. Walasiewiczówny 4.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 2

#### Podstawy prawne funkcjonowania

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1. statutu,
2. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. nr 188, poz. 1848 ze zmianami),
3. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. nr 119, poz. 1116, ze zmianami),
4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 z 2001 r., poz. 733, ze zmianami),
5. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 80, poz. 903 ze zmianami).
6. innych ustaw.

### § 3

#### Cel działania

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, objętych przedmiotem działalności Spółdzielni.

W szczególności celem Spółdzielni jest dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

### § 4

#### Przedmiot działania

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1/ obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2/ zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4/ wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6/ działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
  - 1/ budowanie lub nabywanie budynków, w celu ustanowienia na rzecz członków, w stosunku do znajdujących się w tych budynkach lokali:
    - a/ spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
    - b/ odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu i garaży, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
  - 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 4/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 5/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (lub współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 6/ prowadzenie działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w § 3 statutu,
  - 7/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Przez użyte w niniejszym Statucie określenie „lokal o innym przeznaczeniu” rozumie się w szczególności lokal użytkowy.

## **§ 5**

### **Sposób realizacji zadań**

Spółdzielnia realizuje zadania określone w § 4 poprzez:

- 1/ własną działalność, w szczególności inwestycyjną oraz polegającą na zarządzaniu,
- 2/ współpracę z innymi podmiotami, którym Spółdzielnia może określić zadania zlecać,
- 3/ tworzenie własnych organizacji gospodarczych.

## **Rozdział 2**

### **CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

## **§ 6**

### **Osoby mogące być członkami**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych, która odpowiada wymogom określonym w statucie. Członkiem może być także osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, lub osoba nie mająca zdolności do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, chociażby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## **§ 7**

### **Prawa do lokalu**

Członkostwo w Spółdzielni związane jest z posiadaniem, względnie oczekiwaniem na ustanowienie, następujących praw:

- 1/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2/ prawa do lokalu o innym przeznaczeniu lub garażu,
- 3/ prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub garażu.

## **§ 8**

### **Warunki przyjęcia w poczet członków**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1/ oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b/ prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 3/ spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 4/ lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom, przypadło jej wskutek śmierci małżonka,
  - 5/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub wskutek nie dokonania czynności określonych statutem,
  - 6/ nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, licytacji, lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 7/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 8/ przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba prawna może być członkiem spółdzielni jeśli oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności lub nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, licytacji lub przetargu organizowanego przez spółdzielnię. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Przez osoby bliskie należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu.

## **§ 9**

### **Rejestry członków**

1. Zarząd prowadzi rejestry członków, zawierające:
  - 1/ w stosunku do osób fizycznych: ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania,
  - 2/ w stosunku do osób prawnych: ich nazwę, siedzibę, oraz numer, pod którym osoba prawna wpisana jest we właściwym dla niej rejestrze sądowym.
2. Rejestry zawierają ponadto: liczbę zadeklarowanych i wniesionych przez członka udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestry.

## **§ 10**

### **Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja winna być pod rygorem nieważności złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel składając jednocześnie dokument potwierdzający fakt jego ustanowienia. Za osobę prawną deklarację podpisuje osoba lub osoby uprawnione do składania w imieniu tej osoby oświadczeń woli zgodnie z dokumentami rejestrowymi.

3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni, który opracuje i udostępnia zainteresowanym wzór deklaracji członkowskiej, zawierającej elementy o których mowa w § 9 ust. 1 i 2, a ponadto:
  - 1/ stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy o innym przeznaczeniu, względnie garaż, ubiega się dana osoba,
  - 2/ numery PESEL i NIP – w odniesieniu do osób fizycznych,
  - 3/ numery REGON i NIP – w odniesieniu do osób prawnych.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni winna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty i numeru uchwały Zarządu o przyjęciu. Niezależnie od powyższego uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia lub nie przyjęcia w poczet członków winna być w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia doręczona osobie składającej deklarację.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków winna ona zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
7. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

## **§ 11**

### **Zasady dotyczące przyjmowania członków**

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8 statutu.
2. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 8 ust. 1, punkt 1 powinna odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do uzyskania przez Spółdzielnię w wieloletnim programie uwzględniającym plany w zakresie budowy lub zakupu lokali oraz prognozy w zakresie odzysku lokali.
3. Rada Nadzorcza dokonuje corocznej weryfikacji członków oczekujących na lokale według kryteriów określonych w podjętej uchwale.

## **§ 12**

### **Wpisowe i udział**

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe jest równe 1/4 wysokości minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200 z 2002 r., poz. 1679 z póź. zm.) i obowiązującego w dniu składania deklaracji.
3. Udział jest równy 1/4 wysokości minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200 z 2002 r., poz. 1679 z póź. zm.) i obowiązującego w dniu składania deklaracji.
4. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
  - 1/ jeden udział jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ dwa udziały jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu o innym przeznaczeniu lub garażu.
5. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa posiadanego przez członka.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Zasady zwrotu udziałów reguluje ustawa – Prawo Spółdzielcze, przy czym zwrot następuje na pisemny wniosek członka nie wcześniej jak po 30 dniach od Walnego Zgromadzenia, na którym podjęto uchwałę zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

## **§ 13**

### **Prawa członków**

Prawa wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem iż bierne prawo wyborcze nie przysługuje członkom nie posiadającym pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4/ prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz prawo żądania w tym samym trybie zamieszczenia w porządku obrad tego zebrania oznaczonych spraw,
- 5/ prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 6/ prawo do otrzymania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 7/ prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu,
- 8/ prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
- 9/ prawo do uzyskania poprzez internet, na stronach prowadzonych przez Spółdzielnię, wglądu w tekst statutu, regulaminów, uchwał, protokołów z obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych oraz aktualnych informacji dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni,
- 10/ prawo przeglądania rejestrów członków,
- 11/ prawo do otrzymania kopii rocznego sprawozdania finansowego,
- 12/ prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi,
- 13/ prawo do otrzymania kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi o ile nie narusza to praw tych osób. Spółdzielnia może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, o ile istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. W przypadku odmowy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo Spółdzielcze,
- 14/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15/ prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16/ prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią, o budowę lokalu lub o ustanowienie prawa do lokalu, w trybie określonym Statutem,
- 17/ prawo żądania zawarcia ze Spółdzielnią 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, lokalu o innym przeznaczeniu, garażu.
- 18/ 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,
- 19/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji kosztów budowy, stanowiących podstawę do ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wymaganego od członka,
- 20/ prawo żądania informacji o wysokości wynagrodzeń i innych świadczeń przysługujących członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z tytułu pełnienia funkcji w tych organach,
- 21/ prawo otrzymania pisemnej informacji o wysokości średnich zarobków pracowników Spółdzielni; także w podziale na poszczególne grupy pracowników,
- 22/ prawo do wynajęcia lub użyczenia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,

- 23/ prawo uzyskania od Spółdzielni szczególnej pomocy przy wykonywaniu uprawnień członkowskich oraz w zakresie poprawy warunków zamieszkania, jeżeli członek jest osobą niepełnosprawną; w szczególności Spółdzielnia ma obowiązek likwidowania barier architektonicznych,
- 24/ prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 25/ korzystania z innych praw określonych w Ustawie lub Statucie.

## **§ 14**

### **Wykonywanie praw członkowskich**

1. Członek będący osobą fizyczną i mający pełną zdolność do czynności prawnych powinien wykonywać swe prawa osobiście lub poprzez ustanowionego pełnomocnika. W szczególności dotyczy to osób czasowo nieobecnych oraz osób, którym stopień niepełnosprawności utrudnia lub uniemożliwia osobistą obecność lub działanie.
2. Osoby nie posiadające pełnej zdolności do czynności prawnych, w tym osoby niepełnoletnie, działają, w szczególności dokonują czynności prawnych, poprzez swoich przedstawicieli ustawowych; osobiście mogą działać w granicach stanowiących przez kodeks cywilny.
3. Pełnomocnictwo powinno być pisemne, z podpisem potwierdzonym przez Spółdzielnię, notariusza, lub urząd gminy; pełnomocnik musi mieć pełną zdolność do czynności prawnych.
4. Uprawnienia przedstawiciela ustawowego stwierdza się na podstawie przedłożonych Spółdzielni dokumentów stanowiących o wykonywaniu władzy rodzicielskiej nad osobą małoletnią, opieki nad ubezwłasnowolnionym całkowicie lub kurateli nad osobą ubezwłasnowolnioną częściowo.
5. Osoby prawne wykonują swe prawa poprzez swe organy lub pełnomocników ustanowionych zgodnie z właściwymi przepisami.
6. W głosowaniach, także dotyczących wyborów do organów Spółdzielni, mogą brać udział wyłącznie członkowie Spółdzielni. Osoba nie będąca członkiem może brać udział w głosowaniu tylko jako pełnomocnik:
  - 1/ członka będącego osobą prawną,
  - 2/ członka nie mającego zdolności do czynności prawnych lub członka z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.
7. Pełnomocnicy i przedstawiciele osób fizycznych, o których mowa w ustępie 6, nie mogą być wybierani w skład organów Spółdzielni.

## **§ 15**

### **Ochrona dóbr osobistych i danych osobowych oraz zasada jawności działania Spółdzielni**

1. Uprawnienia przewidziane w § 13 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie dóbr osobistych, danych osobowych lub tajemnicę handlową.
2. Dane osobowe członka Spółdzielni obejmujące imię, nazwisko, adres zamieszkania względnie nazwa i siedziba osoby prawnej, podlegają ujawnieniu do publicznej wiadomości w zakresie określonego w Statucie wymogu publikowania decyzji indywidualnych i list osób, na których rzecz nastąpić mają lub nastąpiły: przydziały lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, garaży, a także zbycie, wydzierżawienie, wynajęcie lub oddanie do korzystania nieruchomości lub działek gruntowych.
3. Przepis ustępu 2 stosuje się odpowiednio do osób i podmiotów prawnych nie będących członkami Spółdzielni, na rzecz których następuje zbycie, wydzierżawienie, wynajęcie lub oddanie do korzystania składników majątku Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni zawierając umowę ma obowiązek poinformować drugą stronę, iż dane określone w ustępie 2 są jawne dla członków Spółdzielni.

## **§ 16**

### **Opłaty za wydawanie odpisów i kopii dokumentów**

1. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, ponosi członek występujący o ich otrzymanie.

2. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni w wysokości pokrywającej nakłady poniesione na sporządzenie i doręczenie odpisów, kserokopii itp.
3. Zarząd, w uzasadnionych przypadkach, może zwolnić członka od uiszczenia opłat, o których mowa w ustępie 1.

## **§ 17**

### **Obowiązki członków**

Obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

1. Członek obowiązany jest:

- 1/ przestrzegać, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
- 4/ uzupełnić, w terminie określonym przez Radę Nadzorczą, wkład mieszkaniowy lub budowlany, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5/ uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 6/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7/ zawiadomić Spółdzielnię niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8/ korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9/ zawiadomić Spółdzielnię niezwłocznie o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10/ poinformować niezwłocznie Spółdzielnię, jako płatnika podatku od nieruchomości o rozpoczęciu lub zaprzestaniu prowadzenia, w lokalu lub jego części, działalności gospodarczej powodującej powstanie obowiązku podatkowego lub zmianę wysokości stawki podatku od nieruchomości,
- 11/ uzyskać zgodę Spółdzielni na wykorzystywanie lokalu lub jego części na cele niemieszkalne, w szczególności związane z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- 12/ zawiadomić Spółdzielnię o zamiarze przeprowadzenia remontu lokalu, jeżeli remont ten wiąże się z koniecznością składowania i wywozu np. gruzu i innych materiałów rozbiórkowych, a także jeżeli remont wiązać się może z uciążliwościami dla innych lokatorów, z czasową zmianą sposobu korzystania z pomieszczeń wspólnych itp.
- 13/ używać lokal w sposób nie stwarzający uciążliwości lub zagrożenia dla innych, w szczególności we właściwy sposób korzystać z ogrzewania, nie dopuszczając przez jego wyłączenie lub nadmierne ograniczenie, do niedogrzenia lokali sąsiednich,
- 14/ przestrzegać ustanowionego przez Spółdzielnię regulaminu porządku domowego,
- 15/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 16/ dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
- 17/ udostępnić lokal na żądanie administracji Spółdzielni:
  - a/ natychmiast - w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, zarówno w jego lokalu, jak i w lokalach innych lub w pomieszczeniach do wspólnego korzystania,
  - b/ po wcześniejszym powiadomieniu – w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu technicznego, przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, oraz w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń, a także w celu wyposażenia lokali w dodatkowe urządzenia związane z modernizacją urządzeń technicznych budynku.
  - c/ po wcześniejszym powiadomieniu - w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 18/ wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub statucie Spółdzielni,
- 19/ zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię, o zaskarżeniu uchwały Zarządu w przedmiocie określenia odrębnej własności po uzyskaniu sygnatury akt sprawy i wniesieniu opłaty.

2. Użyte w ustępie 1 określenie „niezwłocznie” oznacza termin nie dłuższy niż 7 dni.
3. W razie awarii lub zaistnienia innego zdarzenia lub sytuacji wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji. Z dokonanych czynności Spółdzielnia sporządza protokół podlegający doręczeniu osobie korzystającej z lokalu.

## **§ 18**

### **Ustanie członkostwa**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia członka,
- 2/ wykluczenia członka,
- 3/ wykreślenia członka,
- 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku zakończenia jej istnienia wskutek likwidacji bądź upadłości z chwilą wykreślenia z właściwego dla niej rejestru.

## **§ 19**

### **Wystąpienie ze Spółdzielni**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być z zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## **§ 20**

### **Wykluczenie ze Spółdzielni**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1/ świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2/ uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami eksploatacyjnymi lub innymi płatnościami na rzecz Spółdzielni, do których ponoszenia jest prawnie zobowiązany,
  - 4/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
3. Organ uprawniony do wykluczenia ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni..

## **§ 21**

### **Wykreślenie z rejestru członków**

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1/ nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
  - 2/ nie płaci opłat, o których mowa w § 137 statutu z przyczyn niezawinionych, jak w szczególności z powodu braku dochodów na skutek utraty pracy, lub innych trudnych sytuacji osobistych.

- Wykreślenie z przyczyny nie uiszczenia opłat musi być poprzedzone zaproponowaniem przez Spółdzielnię zawarcia ugody w sprawie uregulowania zapłaty powstałych zaległości,
- 3/ utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku dorobkowego rozwiedzionych małżonków, gdy prawo to przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 4/ zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu lub garażu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 5/ utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 6/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 7/ zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 8/ zmarł.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
  4. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, gdy, zgodnie z odpowiednimi przepisami, przestała istnieć.

## **§ 22**

### **Procedura wykluczenia lub wykreślenia**

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien, co najmniej na 14 dni wcześniej, zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka.
3. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2/ bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
  - 3/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
4. O uchwale Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członek powinien być zawiadomiony na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie 14-stu dni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

## **§ 23**

### **Składanie i rozpatrywanie odwołań**

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo:
  - 1/ odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście, albo
  - 2/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
2. Odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym zebraniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed jego terminem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia, na adres przez niego wskazany, na co najmniej 3 tygodnie przed terminem Zebrania.

4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
6. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie, członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **Rozdział 3**

## **POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE I ZAŁATWIANIE SPRAW**

#### **§ 24**

#### **Zasada dwuinstancyjności**

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym do organu wyższego stopnia.

#### **§ 25**

#### **Rozpatrywanie wniosków przez Zarząd oraz odwołania od uchwał Zarządu**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O tym, iż w danej sprawie niezbędny jest termin dwumiesięczny Zarząd powinien członka niezwłocznie zawiadomić. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Udzieloną odpowiedź na wniosek członka w sposób niepełny lub nie na temat sprawy uważa się za odmowne załatwienie wniosku i jest podstawą do wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do spraw nieskomplikowanych, w szczególności tych, które możliwe są do załatwienia na podstawie posiadanej przez Spółdzielnię dokumentacji, rejestrów itp., w zwykłym toku administrowania. Sprawy te winny być załatwiane niezwłocznie, to jest, o ile to możliwe, w dniu ich zgłoszenia.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.

## **§ 26**

### **Odwołania od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej 14 dni przed tym terminem.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem Zarząd przesyła odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia, wskazując ponadto adres sądu, do którego, według właściwości miejscowej i rzeczowej, można wnieść powództwo o uchylenie uchwały, oraz zamieszczając pouczenie o ustawowym terminie dla wniesienia takiego powództwa, o ile termin taki jest przewidziany.
4. Organy odwoławcze powinny rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami. Nie dotyczy to jednak spraw, w których po upływie terminu odwołania nastąpiły skutki prawne lub faktyczne tego rodzaju, iż rozpatrzenie sprawy jest bezprzedmiotowe.
5. 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.
6. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **Rozdział 4**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

## **§ 27**

### **Postanowienia ogólne o organach, wyborach, zasadach głosowania i podejmowania uchwał**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie,
  - 2/ Rada Nadzorcza,
  - 3/ Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Uprawnionym do odwołania członka jest ten organ, który go powołał.
4. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka organu Spółdzielni z innych przyczyn niż upływ kadencji, organ uprawniony, o którym mowa w ustępie 3, stwierdza ten fakt odpowiednią uchwałą, wskazując w uzasadnieniu przyczynę wygaśnięcia mandatu.
5. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz szczegółowe warunki podejmowania uchwał przez poszczególne organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

## **§ 28**

### **Kandydowanie do organów Spółdzielni**

Kandydaci na członków organów Spółdzielni przed rozpoczęciem głosowania w sprawie wyboru dokonują swojej prezentacji z uwzględnieniem informacji w następujących sprawach:

- 1/ dotychczasowe zatrudnienie w Spółdzielni lub okres bycia członkiem,
- 2/ prowadzenie działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- 3/ pozostawanie w sporach sądowych ze Spółdzielnią,
- 4/ zaleganie z wnoszeniem opłat i regulowaniem innych zobowiązań na rzecz Spółdzielni,
- 5/ karalności.

## **Rozdział 4.1**

### **WALNE ZGROMADZENIE**

## **§ 29**

### **Walne Zgromadzenie**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Członek, z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Walne Zgromadzenie ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

## **§ 30**

### **Zwoływanie Walnego Zgromadzenia**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
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/ przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż trzech członków.
4. Liczby członków Spółdzielni, o których mowa w ust. 3 pkt 2 ustala się według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym zgłaszane jest żądanie.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
6. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
7. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

## **§ 31**

### **Zawiadamianie o Walnym Zgromadzeniu**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem zebrania a nadto Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. 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

przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członka musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
6. Zawiadomienia i ogłoszenia, o których mowa w ust. 1 winny zawierać informację o wyłożeniu do wglądu w siedzibie spółdzielni materiałów pisemnych przygotowanych przez Zarząd na Walne Zgromadzenie wraz z informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi materiałami.

## **§ 32**

### **Podejmowanie uchwał**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 31. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - 2/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4/ 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji bądź upadłości Spółdzielni w obecności co najmniej 50% członków Spółdzielni.
4. W sprawach dotyczących zbycia nieruchomości wymagana jest zwykła większość głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

## **§ 33**

### **Otwarcie obrad i wybór prezydium**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes lub inny członek Zarządu.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

## **§ 34**

### **Przerwanie obrad**

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Przerwa w obradach nie może być dłuższa niż osiem tygodni. Uchwała ta powinna określać termin i miejsce rozpoczęcia kontynuowania przerwanej obrady.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej obrady Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą, o której mowa w ust.1.

## **§ 35**

### **Zakończenie Zebrania**

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1/ po wyczerpaniu porządku obrad,

- 2/ gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

## **§ 36**

### **Kompetencje Walnego Zgromadzenia**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ podejmowanie uchwał w sprawie działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
- 2/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 3/ rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 4/ udzielanie absolutorium członkom Zarządu, imiennie, za zakończony rok obrachunkowy; w uchwale umieszcza się zapis informujący w jakim okresie tego roku członek zarządu sprawował swoją funkcję,
- 5/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego, wniosków zgłoszonych przez Członków oraz Radę Nadzorczą w związku z protokołem polustracyjnym lub inną kontrolą z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 12/ uchwalanie zmian statutu,
- 13/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15/ wybór i odwołanie członków i zastępców członków Rady Nadzorczej,
- 16/ uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 17/ uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 18/ wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu oraz udzielenie poręczenia kredytu lub pożyczki.

## **§ 37**

### **Protokoły z obrad**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz.
2. Jeżeli uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przekazuje Zarządowi – w terminie 14 dni - podpisane protokoły obrad wraz z załącznikami.
4. Niezależnie od obowiązku wymienionego w ust. 3 przewodniczący Walnego Zgromadzenia obowiązany jest niezwłocznie przedłożyć Zarządowi wyniki głosowań nad każdą uchwałą objętą porządkiem obrad.
5. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
6. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **§ 38**

### **Zaskarżanie uchwał**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. 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. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciu tygodni wskazany w powyższej treści biegnie od dnia zawiadomienia członka zgodnie z przepisami niniejszego statutu.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **§ 39**

#### **Regulamin Walnego Zgromadzenia**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes lub inny członek Zarządu
2. Otwierający obrady przeprowadza wybory prezydium Zgromadzenia w składzie:
  - a) przewodniczący i zastępca przewodniczącego ,
  - b) sekretarz ,
  - c) dwóch asesorów.
3. Głosowanie nad kandydatami do prezydium przeprowadza osoba, o której mowa w ust. 1 przy pomocy pracowników Spółdzielni wyznaczonych przez Zarząd.
4. Obrady są protokołowane przez pracowników technicznych spółdzielni wyznaczonych przez Zarząd.

### **§ 39<sup>1</sup>**

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad, jeżeli obecni zaproponowali zmianę w kolejności rozpatrywanych spraw.
3. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
  - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
  - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad,
  - asesorów – liczenia głosów przy wyborach do komisji.
4. Przewodniczący obrad może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad.

### **§ 39<sup>2</sup>**

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
  - a) mandatowo - skrutacyjną, w składzie 3 osób,
  - b) wniosków, w składzie 3 osób oraz w razie potrzeby
  - c) wyborczą, w składzie 3 osób,
  - d) statutową w składzie 3 osób.
1. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Bezwzględnie po wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

### **§ 39<sup>3</sup>**

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami,
- 2) sprawdzenie listy obecności w celu zbadania ważności mandatów,
- 3) ustalenie, na podstawie list obecności, stanu obecności członków,
- 4) sprawdzenie czy członkowie niemający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,
- 5) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach oraz ogłaszanie wyników głosowań.

### **§ 39<sup>4</sup>**

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zapoznanie zebranych z listami kandydatów zgłoszonych w trakcie zebrania,
- 2) opracowanie alfabetycznych list kandydatów i przekazanie ich przewodniczącemu obrad,
- 3) przygotowanie kart do głosowania,
- 4) rozdanie członkom kart do głosowania,
- 5) zebranie oddanych głosów do urny.

### **§ 39<sup>5</sup>**

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji i po zakończeniu danej części Walnego Zgromadzenia przekazują przewodniczącemu obrad.

### **§ 39<sup>6</sup>**

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przedstawia protokół stwierdzający prawomocność Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania, ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę z porządku obrad referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący obrad otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania do referenta.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący obrad zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

### **§ 39<sup>7</sup>**

1. Przewodniczący obrad udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
2. Poza kolejnością, przewodniczący obrad udziela głosu: członkom Rady Nadzorczej i Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§ 39<sup>8</sup>**

1. Poza kolejnością przewodniczący obrad udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - 1) przerwę w obradach,
  - 2) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
  - 3) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań, jak: sprawdzenie listy obecności, itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik zgromadzenia przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, głosu przeciw wnioskowi, przewodniczący posiedzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie wniosku.

### **§ 39<sup>9</sup>**

1. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego obrad: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
2. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i opatrzoną nazwą organu, którego dotyczy głosowanie.

### **§ 39<sup>10</sup>**

1. W razie wyborów, uprawnieni do głosowania, umieszczają na karcie do głosowania krzyżyk przy nazwisku popieranego przez siebie kandydata.
2. W razie głosowania nad odwołaniem, uprawniony do głosowania umieszcza krzyżyk w rubryce zawierającej słowa zgodne z jego wolą.
3. Karty do głosowania nad wyborem powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą oraz pustą rubrykę przy nazwisku każdego kandydata.
4. Karty do głosowania nad odwołaniem powinny zawierać imię i nazwisko danej osoby oraz dwie puste rubryki przy nazwisku, z których jedna podpisana winna być słowami: „tak”, a druga słowami „nie”.

### **§ 39<sup>11</sup>**

1. Karty do głosowania wręcza, uprawnionym do głosowania, komisja wyborcza, po czym przewodniczący zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart.
2. Po upływie wyznaczonego czasu jeden z członków komisji wyborczej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wycytani kolejno podchodząc do urny wrzucają do niej karty z oddanym głosem.
3. Po zakończeniu zbierania głosów, komisja skrutacyjno-mandatowa:
  - otwiera urnę,
  - ustala liczbę ważnie oddanych głosów oraz liczbę głosów nieważnych,
  - ustala liczbę głosów oddanych na poszczególne osoby,
4. Nieważna jest karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą.

### **§ 39<sup>12</sup>**

1. Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”.
2. Zgłoszone wnioski wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.

### **§ 39<sup>13</sup>**

Walne Zgromadzenie może uchwalić regulamin obrad określający szczegółowy tryb obradowania, przeprowadzanie wyborów i podejmowania uchwał. Projekt regulaminu przygotowuje Rada Nadzorcza.

## **Rozdział 4.2 RADA NADZORCZA**

### **§ 40**

#### **Funkcja, skład, i kadencja Rady Nadzorczej**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Szczegółowe zasady dotyczące wyboru oraz odwoływania członków Rady Nadzorczej zawierane są w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia.

3. Do złożenia wniosku o odwołanie członka (członków) Rady Nadzorczej są uprawnione te podmioty, którym zgodnie z § 30 ust. 3 niniejszego Statutu służy prawo występowania z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
5. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana a kończy się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za ostatni, pełny rok obrachunkowy kadencji.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej, jak również do składu Rady Nadzorczej nie mogą zostać wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni.

## **§ 41**

### **Wygaśnięcie mandatu**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą zakończenia kadencji Rady Nadzorczej, oraz w następujących przypadkach:
  - 1/ odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - 2/ pisemnego zrzeczenia się mandatu,
  - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4/ utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 5/ prawomocnego skazującego wyroku sądu, orzeczonego za przestępstwo umyślne,
  - 6/ śmierci.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł przed upływem kadencji, wchodzi, na okres do zakończenia kadencji, wybrany przez Walne Zgromadzenie zastępca członka Rady Nadzorczej.

## **§ 42**

### **Kompetencje Rady Nadzorczej**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej, w szczególności planu rzeczowo-finansowego na dany rok,
  - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3/ wybór i odwołanie członków Zarządu,
  - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

- 9/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
  - 10/ wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 11/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 12/ podejmowanie uchwał w sprawie nabywania nieruchomości, lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale zastępcze, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 13/ podejmowanie uchwał o przejmowaniu na własność przez spółdzielnię lokali mieszkalnych w ramach postępowania egzekucyjnego,
  - 14/ ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Ponadto do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie w szczególności następujących Regulaminów:
- 1/ przyjmowania członków,
  - 2/ ustanawiania praw do lokali,
  - 3/ zamiany mieszkań,
  - 4/ rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 5/ rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 6/ rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewania i podgrzanie wody,
  - 7/ rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, w tym zasad uzupełniania tych wkładów w przypadku dokonywania modernizacji,
  - 8/ rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali,
  - 9/ zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w § 133 Statutu,
  - 10/ postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo usługowe,
  - 11/ zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom, ze szczególnym uwzględnieniem stosowania trybu przetargu nieograniczonego,
  - 12/ wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 13/ porządku domowego,
  - 14/ pracy Zarządu,
  - 15/ pracy komisji Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza przygotowuje i przedkłada do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu projekty następujących regulaminów:
- 1/ regulamin obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 2/ regulamin Rady Nadzorczej.

## **§ 43**

### **Zasady pracy Rady Nadzorczej**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium, w składzie:
  - 1/ przewodniczący,
  - 2/ zastępcę przewodniczącego,
  - 3/ sekretarz,
  - 4/ przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej służb etatowych.
5. 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. Wykonując swoje, wskazane w zdaniu poprzednim, uprawnienia wobec pracowników Spółdzielni, Rada powiadamia o tym jednocześnie Zarząd jako pracodawcę; dla powiadomienia wystarczające jest złożenie oświadczenia jednemu z członków Zarządu.

## **§ 44**

### **Posiedzenia Rady Nadzorczej**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
2. Przewodniczący zobowiązany jest także, na wniosek co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku. Wniosek winien być złożony pisemnie lub do protokołu obrad Rady oraz zawierać uzasadnienie.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady. W przypadkach konieczności pilnego podjęcia uchwały, za zgodą wszystkich obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej możliwe jest wprowadzenie do porządku obrad głosowania nad tą uchwałą.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy statutowego składu Rady.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne, zaproszone przez Radę Nadzorczą osoby.

## **§ 45**

### **Regulamin Rady Nadzorczej i zasady wynagradzania**

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie miesięczne ryczałtowe w wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.

## **Rozdział 4.3**

### **ZARZĄD**

## **§ 46**

### **Funkcja oraz skład Zarządu, powoływanie i odwoływanie członków Zarządu**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i dwóch zastępców.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera, oraz odwołuje Rada Nadzorcza. Uchwała o powołaniu jak również o odwołaniu winna zawierać postanowienia dotyczące stosunku pracy.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

## **§ 47**

### **Zatrudnianie członków Zarządu**

1. Zatrudnianie członków Zarządu należy do Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza nawiązuje z członkami Zarządu stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
3. Kandydat na prezesa Zarządu powinien legitymować się wykształceniem wyższym oraz co najmniej 5 -letnim stażem pracy na stanowisku kierowniczym.
4. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, zawartą z nim umowę o pracę rozwiązuje Zarząd stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. Czynności z zakresu prawa pracy są dokonywane w stosunku do członków Zarządu przez dwóch członków Rady Nadzorczej, upoważnionych przez Radę stosowną uchwałą i działających w zakresie udzielonego im upoważnienia.

6. Spółdzielnia publikuje ofertę zatrudnienia na stanowisku prezesa Zarządu w prasie lokalnej oraz w siedzibie Spółdzielni, wyznaczając co najmniej 3 tygodniowy termin zgłaszania kandydatur.
7. Członek Zarządu Spółdzielni, który prowadzi jakąkolwiek własną działalność gospodarczą, zawiera z innym podmiotem umowę o pracę lub umowę cywilnoprawną dotyczącą świadczenia pracy lub usług, względnie wchodzi w skład zarządu lub rady nadzorczej innego podmiotu, powinien poinformować o tym Radę Nadzorczą.

## **§ 48**

### **Kompetencje Zarządu**

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2/ zawieranie z członkami Spółdzielni umów:
    - a/ o budowę lokali,
    - b/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - c/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - d/ o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
    - e/ o przeniesienie własności lokalu,
    - f/ najmu lokalu,
  - 3/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 4/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, w tym zawieranie umów,
  - 5/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 6/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 8/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 9/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 10/ współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami, po wyrażeniu na to zgody przez Radę Nadzorczą.
2. Umowy o budowę lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ppkt a, Zarząd zawiera tylko wtedy, gdy jest komplet chętnych na nabycie wszystkich lokali mieszkalnych w przewidzianym do wybudowania budynku. Przed podpisaniem wszystkich umów Zarząd nie może rozpocząć budowy, chyba że uzyska na to zgodę Rady Nadzorczej.
3. Umowy dotyczące budowy nowych budynków, lokali i innych obiektów, Zarząd może zawrzeć po wyrażeniu, w formie uchwały, zgody przez Walne Zgromadzenie.

## **§ 49**

### **Zasady działania Zarządu**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, podejmując decyzje w formie uchwał zarządu. Dla podejmowania uchwał konieczna jest obecność co najmniej dwóch członków Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa, co najmniej raz w tygodniu.
3. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
5. Zarząd wykonuje swoje zadania przy pomocy pracowników administracji Spółdzielni oraz zapewnia obsługę administracyjną, w niezbędnym zakresie, także innym organom Spółdzielni.

## **§ 50**

### **Składanie oświadczeń woli**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni (odcisk pieczęci Spółdzielni) osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy oraz odciski swoich pieczęci imiennych z określeniem zajmowanego przez nich stanowiska.
3. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie będącej pracownikiem Spółdzielni pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. W sprawach wymienionych w Regulaminie Zarządu możliwe jest składanie oświadczenia woli w imieniu Zarządu przez jednego członka zarządu, poprzez zamieszczenie faksymile, czyli pieczętki odtwarzającej jego własnoręczny podpis. Tę formę podpisu pod oświadczeniem woli stosować można na informacjach, komunikatach, itp. materiałach, powielanych lub sporządzanych w dużej liczbie egzemplarzy i kierowanych do członków Spółdzielni.
5. Wydruki komputerowe przekazywane członkom Spółdzielni winy zawierać imię, nazwisko oraz stanowisko osoby odpowiedzialnej za sporządzenie wydruku.

## **§ 51**

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

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 6 tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszona członka Rady Nadzorczej.
8. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni, którzy nie są członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w innej spółdzielni mieszkaniowej lub członkami zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz nie zajmują się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni a w szczególności nie uczestniczą jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni.
9. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni w pełnej wysokości, chyba że nie ponosi winy.
10. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej jako organy Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność karną za spowodowaną szkodę zgodnie z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze.

## **Rozdział 5**

### **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **§ 52**

#### **Rodzaje tytułów prawnych**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
  - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
2. Spółdzielnia może także wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### **Rozdział 5.1**

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

#### **§ 53**

#### **Umowa w sprawie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa poprzedniego członka do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### **§ 54**

#### **Umowa o budowę lokalu**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod

rygiem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **§ 55**

### **Rozwiązanie umowy o budowę lokalu**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 54 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## **§ 56**

### **Roszczenia o zawarcie lub kontynuowanie umowy**

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

## **§ 57**

### **Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach przewidzianych w statucie. W wypadku gdy lokatorskie prawo przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o wygaśnięciu tego prawa wobec jednego albo obojga małżonków.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w szczególności gdy:
  - 1/ członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem, powoduje szkody, niszczy urządzenia przeznaczone do użytku wspólnego lub wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 2/ członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 137 za okres 6 miesięcy.

3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy Statutu o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni. Z chwilą gdy wygaśnięcie stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 60 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu zgodnie z przyjętym regulaminem oraz poprzez publikację w prasie lokalnej. Pierszeństwo w nabyciu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Koszty sądowe i wynagrodzenie notariusza związane z zawarciem umowy ponosi członek, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **§ 58**

### **Przepisy szczególne dotyczące prawa do lokalu na wypadek ustania lub unieważnienia małżeństwa**

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

## **§ 59**

### **Przepisy szczególne dotyczące prawa do lokalu na wypadek śmierci jednego z małżonków**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jaki może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## **§ 60**

### **Roszczenia osób bliskich w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 58, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich dzieciom i innym bliskim osobom.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 59, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię 3 miesięcznego terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## **§ 61**

### **Obowiązek opróżnienia lokalu**

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

## **Rozdział 5.2**

### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)**

## **§ 62**

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

## **§ 63**

### **Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię egzekucji przysługujących jej wobec członka wierzytelności Spółdzielnia występuje o dokonanie na jej rzecz zajęcia wkładu budowlanego.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni. Niezachowanie formy notarialnej skutkuje, zgodnie z art. 73 § 2 Kodeksu cywilnego nieważnością umowy.
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 nieważne.
5. Jeżeli z danym lokalem wiążą się ciężące na Spółdzielni zobowiązania kredytowe, nie uregulowane w całości do dnia zbycia prawa do lokalu przez dotychczasowego posiadacza tego prawa, to przyjęcie w poczet członków Spółdzielni nabywcy tego prawa może nastąpić tylko w przypadku przejęcia przez nabywcę tych zobowiązań; oświadczenie woli w tej sprawie winno być objęte treścią aktu notarialnego dotyczącego zbycia własnościowego prawa do lokalu.

## **§ 64**

### **Rejestr ksiąg wieczystych założonych dla lokali**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

## **§ 65**

### **Przejęcie prawa na spadkobierców**

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

## **§ 66**

### **Wystąpienie o przymusową sprzedaż lokalu**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 137, za co najmniej 6 okresów płatności, 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. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

## **§ 67**

### **Przejęcie prawa do lokalu na Spółdzielnię**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu poniższych należności:
  - 1/ części wkładu budowlanego niewniesionego przez osobę której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2/ części niespłaconego kredytu wraz z odsetkami dotyczącego danego lokalu,
  - 3/ obciążenia hipotecznego.Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **§ 68**

### **Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

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

## **§ 69**

### **Wynajmowanie lub oddawanie lokalu w bezpłatne używanie**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

## **§ 70**

### **Obowiązek opróżnienia lokalu**

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

## **Rozdział 5.3**

### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym**

## **§ 71**

### **Nabywanie prawa do lokalu użytkowego**

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

## **§ 72**

### **Zbycie prawa do lokalu użytkowego**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.

## **Rozdział 5.4**

### **Odrębna własność lokalu**

## **§ 73**

### **Umowa o budowę lokalu**

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

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

## **§ 74**

### **Ekspektatywa odrębnej własności lokalu**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 73, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Niezachowanie formy notarialnej skutkuje, nieważnością umowy.

## **§ 75**

### **Rozwiązanie umowy o budowę lokalu**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 73 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych 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.

## **§ 76**

### **Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po wybudowaniu lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## **§ 77**

### **Przeniesienie własności lokalu**

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

## **§ 78**

### **Postanowienia umowy o ustanowienie odrębnej własności**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku 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.

## **§ 79**

### **Członkostwo związane z prawem odrębnej własności lokalu**

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, zapisobiercy i licytanta.

## **§ 80**

### **Uprawnienia właścicieli lokali**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczana według udziału w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Podjęcie uchwały następuje przy zastosowaniu przepisów art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
2. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.
3. Właściciele są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach lub osiedlu.
4. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 38 statutu stosuje się odpowiednio.

## **§ 81**

### **Zastosowanie ustawy o własności lokali**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
3. Uchwałę w sprawie zwiększenia obciążeń finansowych na rzecz nieruchomości wspólnej podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w obrębie wspólnej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. 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 w budynku lub w 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.

## **§ 82**

### **Odpowiednie zastosowanie przepisów do udziału we współwłasności garażu**

Przepisy § 74-81 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **Rozdział 5.5**

### **Przepisy Karne**

#### **§ 83**

1. Kto będąc członkiem Zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, prokurentem, syndykiem albo likwidatorem, wbrew obowiązкови dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu zgodnie z zapisami ustawy i statutu podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.
2. Kto będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem albo likwidatorem, wbrew obowiązкови dopuszcza do tego, że spółdzielnia:
  - 1/ nie udostępnia członkowi spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów o których mowa w § 13 statutu,
  - 2/ nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w § 54 statutu podlega karze grzywny.

W sprawach o czyny określone w ust.1 i ust. 2 orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

## **Rozdział 5.6**

### **Najem lokalu**

#### **§ 84**

#### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. 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.

#### **§ 85**

#### **Zasady wynajmowania lokali użytkowych i garaży**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnie z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały zebrania przedstawicieli członków. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie uprawnień najemców – członków spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **Rozdział 6**

### **ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

#### **Rozdział 6.1**

##### **Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków**

##### **§ 86**

###### **Zasady ogólne**

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy do budowy lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia 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 te oferty innym osobom. Przyjęcie w poczet członków tych osób następuje w kolejności daty złożenia wniosku przez te osoby.
6. Zarząd Spółdzielni może zaoferować lokal mieszkalny z pominięciem zasady ustanowionej w ust. 1 w przypadku, gdy dotyczy to lokalu nadal zasiedlonego i obciążonego spłatą kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę tego lokalu, jeżeli członek mający prawo do tego lokalu wystąpi do Spółdzielni z ofertą zdania lokalu do Spółdzielni i stwierdzenia wygaśnięcia tego prawa, a jednocześnie wskaże osobę, wyrażającą zgodę na:
  - przejęcie lokalu na warunkach wynikających z § 87,
  - uregulowanie wraz z przejęciem lokalu spłaty kredytu związanego z tym lokalem.

##### **§ 87**

###### **Tryb oferowania lokali z odzysku**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
  - 1/ na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
  - 2/ na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 86, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Lokal o innym przeznaczeniu lub garaż może być oferowany wyłącznie w drodze przetargu.

##### **§ 88**

###### **Regulamin ustanawiania praw do lokali**

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

2. Regulamin określa w szczególności w jaki sposób następuje publikacja listy osób, z którymi przewiduje się zawarcie umów, oraz które dane osobowe wynikające z indywidualnych decyzji o zawarciu umów podlegają publikacji, zgodnie z § 15 Statutu.

## **Rozdział 6.2**

### **Zamiana lokali**

#### **§ 89**

##### **Zasady ogólne**

1. 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.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonania zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

#### **§ 90**

##### **Rodzaje zamian lokali**

Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

- 1/ zamiana cywilna,
- 2/ zamiana spółdzielcza.

#### **§ 91**

##### **Zamiana cywilna i zamiana spółdzielcza**

1. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
2. 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.

#### **§ 92**

##### **Zamiana za zgodą innej spółdzielni lub za zgodą gminy**

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

## **Rozdział 7**

### **ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

#### **Rozdział 7.1**

##### **Zasady ogólne**

#### **§ 93**

##### **Obowiązek wnoszenia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych**

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

#### **§ 94**

##### **Rozliczenie kosztów inwestycji**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 93 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie 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 zaliczane jako koszty danej inwestycji,
  - 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatur, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wybudowane 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).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### **§ 95**

##### **Wstępne ustalenie kosztów**

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 93, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### **§ 96**

##### **Ostateczne rozliczenie kosztów**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych od użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

## **§ 97**

### **Obsługa zadłużenia kredytowego**

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

## **Rozdział 7.2**

### **Wkłady mieszkaniowe**

## **§ 98**

### **Ustalanie wysokości wkładu mieszkaniowego**

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

## **§ 99**

### **Wkład mieszkaniowy przy lokalach z odzysku**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 103 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa tego lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 60 statutu.

## **§ 100**

### **Uzupełnianie wkładu mieszkaniowego**

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

## **Rozdział 7.3.** **Wkłady budowlane**

### **§ 101**

#### **Wkład budowlany przy lokalach z odzysku**

Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

### **§ 102**

#### **Uzupełnianie wkładu budowlanego oraz wnoszenie wkładu w wysokości wartości rynkowej**

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego wysokości przypadającej na jego lokal.
2. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

## **Rozdział 7.4.**

### **Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu lub nie uzyskania prawa do lokalu**

### **§ 103**

#### **Zwrot wartości wkładu mieszkaniowego**

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

## **§ 104**

### **Zwrot wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu**

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

## **§ 105**

### **Zwrot wniesionej części wkładu**

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

## **Rozdział 8**

### **PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

## **§ 106**

### **Roszczenie o dokonanie przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu**

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

## **§ 107**

### **Ograniczenia w zakresie przekształceń**

Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach stanowiących własność skarbu państwa, może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkownika wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano budynki.

## **§ 108**

### **Roszczenia najemców lokali użytkowych, garaży, pracowni artystycznych**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszt budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności lokalu.

## **§ 109**

### **Warunek przyjęcia w poczet członków**

Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu, jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.

## **§ 110**

### **Tryb załatwiania wniosków o dokonanie przekształceń**

1. Rozpatrzenie wniosków członków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności, a także wniosków najemców o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu łącznie z zawarciem stosownych umów winno nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty ich wpływu do Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia jego wniosku. Informacja powinna być przekazana w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

## **§ 111**

### **Prace przygotowawcze do ustanawiania odrębnej własności lokali**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Wyodrębnieniu podlegają jedynie lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Pomieszczenia wspólnej użyteczności jak klatki schodowe, suszarnie, pralnie, wózkarnie i tym podobne pomieszczenia pozostają nadal we wspólnym użytkowaniu lokatorów.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 112**

### **Wnoszenie opłat związanych ze zmianą tytułu do lokalu**

1. Członek lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

## **§ 113**

### **Termin zawarcia umowy**

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

## **§ 114**

### **Koszty wyceny lokalu i aktu notarialnego**

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu; w szczególności Zarząd jest zobowiązany do pobrania od wnioskodawcy zaliczki w wysokości przewidywanych kosztów wyceny przed jej zleceniem rzeczoznawcy.
2. Koszt określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **Rozdział 8.1**

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

## **§ 115**

### **Warunki dla dokonania przeniesienia własności lokalu**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 54, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 137 statutu,
  - 3/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej,
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

## **§ 116**

### **Uprawnienia spadkobierców**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 115, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 103 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## **Rozdział 8.2**

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

#### **§ 117**

##### **Warunki dla dokonania przeniesienia własności lokalu**

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich, przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:

- 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 § 137 statutu,
- 3/ uzupełniającej wpłaty na wkład budowlany w wysokości pokrywającej ponoszone przez Spółdzielnię koszty zmiany tytułu prawnego do gruntu, w części przypadającej na zbywany lokal.

#### **§ 118**

##### **Uprawnienia spadkobierców**

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 §117 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 119**

##### **Uprawnienia wierzycieli**

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

#### **§ 120**

##### **Zmiany w księgach wieczystych lokalu**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24.1 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r., nr 124, poz. 1361 ze zmianami).

## **§ 121**

### **Przeniesienie własności lokalu dla którego ustanowiono odrębną własność na rzecz Spółdzielni**

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, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

## **§ 122**

### **Przekształcenia praw do domów jednorodzinnych**

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2.1 ustanowionej ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.

Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1/ jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku, od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu lub w zebraniu grupy członkowskiej,
- 2/ w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis punktu 1 stosuje się odpowiednio,
- 3/ po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawem do działek,
- 4/ przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5/ członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

## **Rozdział 8.3**

### **Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

## **§ 123**

### **Warunki dla dokonania przeniesienia ułamkowego udziału**

Na pisemne żądanie członka spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, następujących spłat, przypadających na nabywane przez te osoby miejsca postojowe:

- 1/ spłaty odpowiedniej części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2/ spłaty uzupełnienia wkładu budowlanego,
- 3/ spłaty zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się garaż,
- 4/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 137 statutu.

## **§ 124**

### **Koszty ustanowienia odrębnej własności**

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w §123 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla garażu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na których rzecz Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

## **§ 125**

### **Uprawnienia spadkobierców**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego, w wielostanowiskowym garażu.

## **Rozdział 8.4**

### **Przekształcanie najmu lokali**

## **§ 126**

### **Uprawnienia najemców byłych lokali zakładowych**

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego oraz państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:
  - 1/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonania przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między rynkową wartością danego lokalu a udzieloną na ten lokal pomocą publiczną; na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowana kaucja mieszkaniową przez poprzedniego właściciela budynku,
  - 2/ przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w § 115.
2. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego albo budowlanego.
3. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu
4. Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy są zwolnieni od wpłat wkładu mieszkaniowego.
5. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest uzależnione od złożenia przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. Najemcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
6. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.

## **§ 127**

### **Uprawnienia najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy wynajmowanych lokali**

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

- 1/ spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

## **§ 128**

### **Uprawnienia spadkobierców**

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 126 i § 127, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## **Rozdział 9**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **Rozdział 9.1**

#### **Zasady ogólne**

## **§ 129**

### **Zasady ogólne gospodarki, rachunkowości, sprawozdawczości**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej w danym roku jest plan rzeczowo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Projekt planu rzeczowo-finansowego przygotowuje Zarząd i przedkłada Radzie Nadzorczej w terminie do końca marca każdego roku objętego tym planem.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 139 ust. 5 pkt 3 statutu. Zarząd przedkłada roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

## **§ 130**

### **Zasady udzielania zamówień**

1. Spółdzielnia udziela zamówień w jednym z następujących trybów:
  - 1/ przetarg,
  - 2/ negocjacje (rokowania) z zachowaniem konkurencji,
  - 3/ zapytanie o cenę.
2. O planowanych zamówieniach Spółdzielnia informuje na wyznaczonej dla tych ogłoszeń tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni.
3. Zamówienia na usługi i towary winny być poprzedzone postępowaniem przetargowym. Odstąpienie od zasady stosowania przetargu wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Odbiory robót remontowych oraz inwestycji zleczanych lub wykonywanych przez Spółdzielnię odbywają się z udziałem zainteresowanych członków Spółdzielni i Rady Nadzorczej; Zarząd powiadamia zainteresowanych z odpowiednim wyprzedzeniem o terminach odbioru.

### **§ 131**

#### **Zasady zawierania umów**

1. Organy Spółdzielni, w szczególności Zarząd i Rada Nadzorcza, przed podjęciem uchwał, zawarciem umów lub przy innych czynnościach tego wymagających występują o uzyskanie opinii prawnej względnie opinii uprawnionego rzeczoznawcy. Umowy i uchwały powinny być parafowane przez radcę prawnego lub adwokata działającego na rzecz Spółdzielni i stwierdzającego swoim podpisem ich poprawność pod względem formalnym.
2. Spółdzielnia dokonując czynności prawnych, w których stroną jest członek Spółdzielni lub inna osoba fizyczna pozostająca w związku małżeńskim uwzględnia w szczególności przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stanowiące o ważności oświadczeń woli składanych przez małżonków.

### **§ 132**

#### **Możliwość zaciągania kredytów i pożyczek**

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Przychody spółdzielni z tytułu opłat czynszowych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości nie mogą stanowić zabezpieczenia dla zaciąganego przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki.
4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
5. Przepis ust. 3. stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

### **§ 133**

#### **Fundusze Spółdzielni**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1/ fundusz udziałowy,
  - 2/ fundusz zasobowy,
  - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4/ fundusz remontowy,
  - 5/ fundusz rezerwowy,
  - 6/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 7/ scentralizowany fundusz remontowy,
  - 8/ inne fundusze służące realizacji § 3 niniejszego Statutu.

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami poszczególnych funduszy z wyjątkiem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

### **§ 134**

#### **Nadwyżka i strata bilansowa**

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na scentralizowany fundusz remontowy lub zasobowy.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszy remontowych.
3. Na pokrycie zobowiązań cywilno - prawnych i podatkowych Spółdzielni, wynikających z jej zadłużenia, w pierwszej kolejności przeznaczają się wpływy z funduszu rezerwowego tworzonego w szczególności w przypadkach, gdy konieczne jest wyodrębnienie środków finansowych nie przeznaczonych na bieżącą działalność Spółdzielni, w tym na spłatę zadłużenia.

## **Rozdział 9.2**

### **Inwestycje mieszkaniowe**

#### **§ 135**

#### **Budowa nowych budynków, lokali innych obiektów**

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 (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2/ standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3/ źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorczą przed rozpoczęciem realizacji inwestycji mieszkaniowych.

#### **§ 136**

#### **Remonty**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Nie wykorzystany fundusz remontowy na dzień 31 grudnia 2007 roku tworzy scentralizowany fundusz remontowy. Zadaniem tego funduszu będzie udzielanie pożyczek dla poszczególnych nieruchomości. Pożyczki te będą wykorzystywane na sfinansowanie większych remontów bez potrzeby ubiegania się o kredyty bankowe. W przypadkach zdarzeń losowych będą mogły być udzielane z tego funduszu bezzwrotne zapomogi jako zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości.

## **Rozdział 9.3**

### **Zarządzanie nieruchomościami**

#### **§ 137**

#### **Opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie:
  - 1/ kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2/ eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3/ kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
  - 4/ kosztów zarządzania nieruchomościami.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie:
  - 1/ kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali,
  - 2/ eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
  - 3/ eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4/ kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
  - 5/ kosztów zarządzania nieruchomościami.
3. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie:
  - 1/ kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2/ eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3/ kosztów zarządzania nieruchomościami.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ustępie 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów (wind), anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
6. Zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów obejmują w szczególności zadłużenie Spółdzielni.
7. Członkowie i osoby niebędące członkami Spółdzielni wnoszą, w ramach pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości, wpłaty na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontów zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy).
8. Od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego Spółdzielnia może pobierać opłaty równe cenom wolnorynkowym za korzystanie z lokalu.
9. Spółdzielnia może pobierać od członków i osób niebędących członkami jedynie opłaty na pokrycie kosztów poniesionych przez spółdzielnię związanych z określonymi czynnościami i to pod warunkiem ewidencyjnego udokumentowania tych kosztów i określenia zasad ich rozliczania.
10. Opłaty określone w ust. 1, 2, 3 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

#### **§ 138**

#### **Zasady uiszczania opłat**

1. Opłaty, o których mowa w §137, powinny być uiszczane co miesiąc do dnia 20 każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby o których mowa w §137, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.  
Po wystąpieniu na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji przydzielonego lokalu lub z dniem nabycia lokalu .
5. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 137 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe od pierwszego dnia miesiąca następującego po terminie płatności.
6. Jeżeli właściwy regulamin wydany przez Radę Nadzorczą nie stanowi inaczej, to osoby o których mowa w § 137, nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, mają prawo natomiast zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję podjętą w formie uchwały Zarządu.
7. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, potwierdzonych prawomocnym orzeczeniem sądowym, są zaliczane w następującej kolejności:
  - 1/ na koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych
  - 2/ na odsetki za zwłokę,
  - 3/ na zaległe należności,
  - 4/ na opłaty bieżące.
8. Odstąpienie od zasady określonej w ustępie 7 może nastąpić wyłącznie na wniosek członka Spółdzielni, w drodze indywidualnej decyzji Zarządu podjętej w formie uchwały Zarządu. Zarząd może w szczególności umorzyć naliczone odsetki za zwłokę pod warunkiem zapłaty należności głównej.
9. W przypadku uchybienia przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni dwóm terminom płatności Zarząd obowiązany jest skierować do niego pisemne wezwanie do zapłaty zaległości wraz z odsetkami za zwłokę, wyznaczając dodatkowy dwu tygodniowy termin do zapłaty tych zaległych należności wraz z bieżącymi i uprzedzając jednocześnie, iż w przypadku nieuregulowania tych należności sprawa zostanie skierowana na drogę sądową.
10. Przepis ustępu 9 stosuje się odpowiednio do osób, które zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiedzialne za uiszczanie opłat na rzecz Spółdzielni.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## **§ 139**

### **Zasady ustalania wysokości opłat**

1. Organem właściwym dla ustalania opłat, o których mowa w § 137 statutu, jest Rada Nadzorcza, za wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
2. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie:
  - 1/ planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2/ regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3/ regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1/ określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3/ różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4/ możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,

- 5/ zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
  - 6/ zasadę, iż także w przypadku gdy lokal nie jest zamieszkiwany, nalicza się opłaty odpowiadające poziomowi kosztów jak za 1 osobę.
5. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
- 1/ jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2/ fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3/ okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4/ stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5/ stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6/ terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie roku rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru,
  - 7/ zasadę, iż także gdy lokal nie jest zamieszkiwany, nalicza się koszty na poziomie minimalnego ogrzewania niezbędnego dla zabezpieczenia substancji budowlanej oraz lokali sąsiednich przed uszkodzeniami i stratami wynikającymi z niedogrzenia tego lokalu.
6. Regulamin funduszu rezerwowego powinien:
- 1/ określać kwotę łączną zadłużenia objętą funduszem spłaty,
  - 2/ kwotę przypadającą do spłaty na poszczególnego członka Spółdzielni,
  - 3/ stanowić, iż w przypadku, gdy członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, to przypada na nich jedna kwota ustalona jak w punkcie poprzednim,
  - 4/ ustalać zasadę miesięcznych wpłat ratałnych na poczet tego funduszu,
  - 5/ określać 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu jako jednostkę rozliczeniową spłaty,
  - 6/ ustalać warunki spłaty w przypadku ustania członkostwa,
  - 7/ wyłączać z obowiązku spłaty członków oczekujących na lokal oraz członków posiadających wyłącznie prawo do garażu,
  - 8/ ustalać bonifikatę dla członków, którzy dokonają jednorazowej pełnej spłaty przypadającej na nich kwoty zadłużenia,
  - 9/ określać zasady zmniejszania kwoty wymienionej w pkt 2 w przypadkach, gdy na fundusz rezerwowego będą mogły być przekazane inne środki wygospodarowane przez Spółdzielnię.

## **§ 140**

### **Koszty i przychody**

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty, przychody lub fundusz remontowy danej nieruchomości w roku następnym.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze.
3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata lub niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## **§ 141**

### **Przeznaczenie pożytków i innych przychodów z nieruchomości**

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

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.
4. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w danej nieruchomości, Spółdzielnia obowiązana jest prowadzić odrębną ewidencję kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, jak i ewidencję pożytków i innych przychodów z tej nieruchomości.

### **§ 142**

#### **Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw lokali**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ustępie 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### **§ 143**

#### **Obowiązki członków w zakresie napraw lokali**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1/ naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2/ naprawy okien i drzwi wraz z wymianą,
  - 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 tych niedrożności,
  - 5/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów po okresie rękojmi,
  - 6/ malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

### **§ 144**

#### **Dodatkowe wyposażenie lokali**

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 lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ustępie 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 rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika tego lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## **Rozdział 9.4**

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

#### **§ 145**

##### **Zasady ogólne**

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

## **Rozdział 10**

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 146**

##### **Wejście w życie zmian statutu**

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Do czasu uchwalenia przez Radę Nadzorczą nowych regulaminów przewidzianych w niniejszym Statucie, obowiązują regulaminy dotychczasowe, za wyjątkiem postanowień, które są sprzeczne z ustawami lub niniejszym Statutem.

#### **§ 147**

##### **Zmiany udziałów i wpisów, zaliczenie innych wpłat członków Spółdzielni**

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisy w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
4. Dotychczasowe wpłaty dokonane przez członków Spółdzielni tytułem spłaty zadłużenia podlegają zaliczeniu na fundusz rezerwowy.

#### **§ 148**

##### **Przekształcenia prawa w związku z likwidacją**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegającego przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom bliskim przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu. W wypadku nabycia budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
4. Przez byłego członka należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego, a któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

**§ 149**  
**Podział majątku Spółdzielni w toku likwidacji**

1. W razie likwidacji Spółdzielni pozostały po zaspokojeniu wszystkich wierzycieli majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli, zgodnie z uchwałą pozostały majątek ma być podzielony między członków, to dzielony jest w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.
2. Proces likwidacji prowadzony jest zgodnie z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze.

**§ 150**  
**Zmiany statutu**

1. Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. W przypadku wejścia w życie zmian ustawowych dezaktualizujących zapisy zamieszczone w niniejszym Statucie, stosuje się w miejsce postanowień statutowych, właściwe przepisy ustawowe.
3. Organy Spółdzielni podejmują niezwłocznie niezbędne działania, aby w przypadku zmian, o których mowa w ust. 2, przygotować projekt nowelizacji Statutu, celem przedłożenia tych zmian do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu.

**§ 151**

W zakresie nieunormowanym przepisami niniejszego statutu obowiązują przepisy ustaw powołanych na wstępie.

Zarządzeniem z dnia 24.09.2008 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy KRS dokonał, w Rejestrze Przedsiębiorców dla Podmiotu Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłodzku, Dział 1 Rubryka 4 – Informacje o statucie, następującego wpisu:  
„DNIA 17.12.2007 R. UCHWALONO NOWY TEKST STATUTU; W ZAKRESIE NOWEGO BRZMIENIA § 13 PKT 5,6,13, § 15, § 117 UST. 3, § 123 PKT 2, § 140 ODMÓWIONO WPISU”.