

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**w GŁUBCZYCACH**

(tekst jednolity)

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach, i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982r Prawo spółdzielcze ( Dz. U. z 2003 r. Nr 188 , poz. 1848; z 2004r. Nr 99, poz. 100, z 2005 Nr 122, poz.1024, **Dz. U. z 2007r. Nr 125,poz. 873**) , ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ. U. z 2003 r. Nr 119 poz.1116; z 2004r Nr 19 poz.177; Nr 63 poz. 591, z 2005 r. Nr 72 poz. 643, Nr 122, poz.1024, Dz. U Nr 167,poz.1398 i z **2007r. Nr 125, poz. 873**), niniejszego Statutu oraz innych ustaw.

**§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Głubczyce ulica Kręta Nr 10. Spółdzielnia działa na terenie miejscowości Głubczyce, Baborów, Branice, Bliszczyce, Dzierżkowice i Kietrza.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

**§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności 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
3. Przedmiot działalności realizowany będzie przez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) skreślić
- 3) budowanie lub nabywania budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8) zarządzeniami nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 9) prowadzenie działalności społecznej kulturalnej i oświatowej.

#### § 4

Dla realizacji zadań określonych w § 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 3) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków- na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 4) prowadzi działalność społeczną , oświatową i kulturalną.,

#### § 5

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3, w zakresie:

- działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
- usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora

- zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,
- 2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
- 3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## § 6

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

## II. CZŁONKOWIE.

### § 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.  
Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.  
Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących kryteriów:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską w rozumieniu art. 2 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych byłego członka spółdzielni wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania

członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,

5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,

6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,

7) oczekuje ustanowienia , na podstawie umowy o budowę zawartej ze Spółdzielnią:

-spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

-skreślono

-prawa odrębnej własności,

8) skreślono

9) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,

10) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności,

11) osoba , która została pozbawiona członkostwa ,jeśli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą jego pozbawienia

4. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli spełnia jedno z kryteriów:

1) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu

2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię

## § 8

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu , o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia tego prawa.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 członek powiadamiany jest pisemnie.

5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa ust. 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.
6. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka na warunkach prawa odrębnej własności lokalu jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 33 ust. 4-9,
7. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze prawo może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
8. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
9. skreśla się
10. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
11. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 8 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 6 i 7 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego, który ogłoszony będzie nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
12. Zawiadomienie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu nastąpi poprzez obwieszczenie w czasopismach lokalnych i z terenu województwa opolskiego, telewizji kablowej lokalnej, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w Administracjach innych podmiotów gospodarczych miasta lub w inny sposób, zgodnie z decyzją Zarządu podjętą stosownie do stopnia zainteresowania.
13. Przetarg odbywać się będzie według następujących zasad:
  - 1). Celem przetargu jest wyłonienie osoby zdecydowanej na objęcie nabywcy prawa do lokalu na warunkach odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.
  - 2). Cenę wywoławczą, wysokość oraz sposób i termin wpłacania wadium określa obwieszczenie o przetargu.
  - 3). Cena wywoławcza odpowiada wartości rynkowej lokalu ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
  - 4). Przetarg prowadzi komisja przetargowa w składzie co najmniej 3 osób, powołana zarządzeniem **Prezesa** Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach
  - 5). Przetarg jest prowadzony w formie ustnej licytacji.
  - 6). W przetargu biorą udział tylko licytanci, którzy wpłacili wymagane wadium. Wadium stanowi 10% wartości rynkowej lokalu.
  - 7). Przystąpienie do licytacji w imieniu innej osoby jest dopuszczalne jedynie po

przedstawieniu komisji przetargowej pełnomocnictwa potwierdzonego przez notariusza.

8). Po wywołaniu przetargu prowadzący przetarg podaje do wiadomości uczestników:

- a) przedmiot przetargu,
- b) cenę wywoławczą,
- c) wysokość postąpienia,
- d) podstawowe prawa i obowiązki licytanta, któremu udzielono przebiccia,
- e) skutki ustanowienia lub nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

9) Wysokość postąpienia ustala się w kwocie 500 zł

10) Przez odbycie przetargu rozumie się stawienie się co najmniej jednego licytanta, który zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej co najmniej o wysokość postąpienia.

11) Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu ostatniej najwyższej oferty cenowej, udziela przebiccia licytantowi, który taką ofertę złożył.

12) Wadium przepada na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej, jeżeli żaden z uczestników licytacji nie zaoferuje ceny wyższej od ceny wywoławczej przynajmniej o wysokość postąpienia.

13) Przepadek wadium następuje również w wypadku, gdy licytant, któremu udzielono przebiccia, w terminie 30 dni od dnia licytacji nie wniesie w pełnej wysokości kwoty wylicytowanej albo mimo wniesienia wymaganych kwot uchyla się od zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.

14) Wadium podlega zaliczeniu na poczet wylicytowanej kwoty.

15) Wadium wpłacone przez licytantów przelicytowanych zostanie im zwrócone bezpośrednio po zakończeniu licytacji. Od ww. kwot nie nalicza się odsetek.

16) Wpłata kwoty wylicytowanej w pełnej wysokości wraz z kosztami, o których mowa w pkt 5 jest warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.

17) Przetarg może być unieważniony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej bez podania przyczyny do czasu udzielenia przebiccia.

14. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty o których mowa w § 69 statutu.

15. W wypadkach, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz z mocy prawa przechodzi na spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię, na mocy art. 17<sup>12</sup> ustawy, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

16. Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, to członek:

- 1) nie posiadający żadnego mieszkania,
- 2) oczekujący na realizację przez spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego,

17. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

## § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres, jak również ilość zadeklarowanych udziałów i wkładów, oraz określenie o jaki lokal (mieszkalny, użytkowy, garaż) ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i pełnomocnika Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Nie można odmówić przyjęcia w poczet członków osobie spełniającej warunki określone w § 7.
6. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, wysokości zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
7. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

## **§ 10**

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym do garażu lub do miejsca postojowego), do domu jednorodzinnego, lub które zostało nabyte w sposób pochodny w każdym czasie,
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 4) najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie 6 miesięcy - terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Jeżeli prawo własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie 6 miesięcy - terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **A. Postanowienia ogólne**

## **§ 11**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
  - 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych.
  - 3) skreśla się
  - 4) prawo otrzymywania nieodpłatnie, odpisów statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu,
  - 5) prawo otrzymywania kopii uchwał organów spółdzielni z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych, niedotyczących zainteresowanego członka



- 6) prawo do otrzymywania kopii protokołów organów spółdzielni protokołów lustracji , rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem postanowień art. 18 § 3 ustawy -Prawo spółdzielcze,.
- 7) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
- 8) prawo pisemnego żądania zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
- 9) prawo pisemnego żądania zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
- 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności przepisami prawa lub statutu,
- 11) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie i ustawie informacji o czasie , miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia , oraz o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 12) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw i prawo zgłaszania projektów uchwał ,
- 13) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonych ustawą i Statutem,
- 14) prawo zaznajamiania się z wnioskami polustracyjnymi i informacją Zarządu o ich realizacji.
- 15) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących działalności spółdzielni
- 16) 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 ,
- 17) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta - w przypadku uczestniczenia w obradach walnego zgromadzenia
- 18) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 19) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni,
- 20) prawo zawarcia umowy ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem spółdzielni,

- 21) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem spółdzielni,
  - 22) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 23) korzystanie z innych praw określonych w Statucie
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokółów obrad organów spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
  3. Koszty wydania kopii dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt. 6 określa Rada Nadzorcza spółdzielni.
  4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.1 , zgłasza pisemnie zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
  5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 12

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały.
  - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie, za wyjątkiem , gdy o członkostwo ubiega się jako współmałżonek członka,
  - 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
  - 4) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
  - 6) uiszczać terminowo co miesiąc **z dołu** do ostatniego dnia miesiąca opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, wychowawczą i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi

- 7) skreślono
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu start Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.
- 10) Skreślono
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 12) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 17) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu tych urządzeń,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

## **B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### **§ 13**

1. skreśla się
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, to jest w terminie nie dalszym niż 30 czerwca każdego roku, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis - uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem jednego roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Wnioski i skargi członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca. W razie odmowy załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i

pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.

5. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie decyzja Zarządu staje się ostateczna.

6. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

8. 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.

## **C. Wpisowe, udziały**

### **§ 14**

1. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna - jest obowiązany wnieść :

1) wpisowe w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego przepisami Ustawy z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U.Nr 200 poz.1679 z 2002 r.)

2) i co najmniej jeden udział w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego przepisami Ustawy z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz.167 9 z 2002)

1<sup>1</sup>. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna – w przypadku uzyskiwania członkostwa

w Spółdzielni po śmierci małżonka, wstępnego pierwszego lub drugiego stopnia, który był członkiem Spółdzielni, jest obowiązany wnieść :

1) wpisowe w wysokości 25,00 złotych (słownie: dwudziestu pięciu złotych 0/100);

2) i co najmniej jeden udział w wysokości 25,00 złotych (słownie: dwudziestu pięciu złotych 0/100).”

2. Członek Spółdzielni - osoba prawna - jest obowiązany wnieść:

- 1) wpisowe w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego przepisami Ustawy z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz.1679 z 2002 r.)
- 2) i co najmniej 2 udziały w wysokości 100 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego przepisami Ustawy z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz.1679 z 2002 r.)
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
4. Członek spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot tych wpłat nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Zwrot wpłat dokonanych na udziały zostanie dokonany przez spółdzielnię, w terminie 30 dni o zatwierdzenie sprawozdania finansowego, o którym mowa w ust 4, w sposób uzgodniony z byłym członkiem.

#### **D. Zasady ogólne wnoszenia wkładów**

##### **§ 15**

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

##### **§ 16**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali , do których mają być ustanowione prawa określone w § 15 dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
- 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem zasad określonych w regulaminie uchwalonym, przez Radę Nadzorczą zawierających:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi ( np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich ),
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania ( np. wyposażenie kuchni ,łazienki, podłogi ),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

## **§ 17**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 15, 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.

## **§ 18**

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi w terminie 30 dni od dokonania ostatecznego rozliczenia lub na podstawie pisemnego oświadczenia członka, przekazać go na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a jeśli okaże się niższy- członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie nie dłuższym niż 30 dni, od dnia wezwania go na piśmie do uzupełnienia wkładu, pod rygorem odstąpienia od umowy o budowę mieszkania

## § 19

skreśla się

## **C. E. Zasady ogólne przekształcania tytułów prawnych do lokalu**

### **§ 20**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego prawo odrębnej własności lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, których koszt budowy sfinansowany został ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

### **§ 21**

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 22**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - a. Spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
  - b. Wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania



wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie

Żądanie, o którym mowa w ust 2 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w tym ustępie..

3. skreśla się

### § 23

1. Spółdzielnia zawiera umowę , o której mowa w § 20 i 21 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba , że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. skreśla się

### § 24

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowane wyodrębnieniem własności lokalu

3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach są kosztem Spółdzielni rozliczanym na ogół członków niezrefundowana przez Skarb Państwa.

4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu ( np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu..

5. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa Radę Nadzorczą.

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

## § 25

skreśla się

## § 26

skreśla się

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

#### § 27

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 powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego mocą, której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni. Umowa ta powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany -jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
9. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanawiane na rzecz członka Spółdzielni będącego osobą prawną.

## § 28

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonych w umowie.
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie wielkości lokalu, terminu oddania d oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - 5) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.
  - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. 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 ust.1 pkt. 1 , bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub

- ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.
  5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
  6. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym, wnosi wkład budowlany w wysokości różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
  7. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego nie wniesioną część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
  8. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
  9. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.8, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
  10. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.8, 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.
  11. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 33 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 29<sup>1</sup> ust.4-6 statutu, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

12. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 29<sup>2</sup> ust.1-3 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
13. Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 29<sup>2</sup> ust.4-5 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami

### § 28<sup>1</sup>

1. Członek , którym mowa w § 8 ust. 8 Statutu , ubiegający się o prawo odrębnej własności, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członek uzyskujący w trybie , o którym mowa w § 8 ust. 11 - 13 Statutu , prawo odrębnej własności, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

### § 29

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa, oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki , dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.2 , wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 , stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

#### § 29<sup>1</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z § 8 ust. 11 -13 statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 28 ust.1 pkt.1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 69 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym, w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

#### § 29<sup>2</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu  
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty przez spółdzielnię, należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym, jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części, przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

### § 30

1. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu . Umowa ta powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Uchwałę w sprawie przekształcenia prawa do lokalu podejmuje Zarząd.
3. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 28 Statutu , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami , z zastrzeżeniem pkt.2;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków ;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
4. Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w ust. 3, nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych ( Dz. U. z 1996 r. Nr 5 poz. 32 ze zm.) . W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego prawa dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.
6. Niedopuszczalne jest przekształcenie Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

### § 31

1. Na żądanie pisemne członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami i spółdzielni, o których mowa w § 28 ust.1 pkt. 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt.2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 68
2. W odniesieniu do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11. 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych ( Dz. U. z 1996 r. Nr 5 poz. 32 ze zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia przeznaczają na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.
4. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

### § 32

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia 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, którym przypadło mu prawo do lokalu.



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 Zarząd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### § 33

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.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 29 ust. 2-4 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, określonych w § 32, roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w ust. 1- 3, roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 4 - 6 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, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 4 - 6 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie krótszego niż 6 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

8. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.
9. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **G. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 34**

1. Członkowie Spółdzielni, którym, przed dniem 24.04.2001 r. przysługiwało własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. skreśla się
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 68, 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 na wniosek Rady Nadzorczej.
4. skreśla się
5. skreśla się
6. skreśla się
7. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
8. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
9. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
10. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymogom statutu.

11. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
12. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
13. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lokalu 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.  
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 tego lokalu.
14. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 35

1. Skreśla się
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. skreśla się
4. skreśla się
5. skreśla się
6. skreśla się
7. skreśla się
8. skreśla się

9. skreśla się

### § 36

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 37

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

### § 38

1. skreśla się
2. skreśla się
3. skreśla się
4. skreśla się
5. skreśla się
6. skreśla się
7. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

### § 39

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli nie jest jeszcze członkiem Spółdzielni, Spółdzielnia może mu zaproponować wstąpienia na jej członka.

### § 40

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni w terminie 1 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

bezsuktecznego 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.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji.

#### § 41

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. I Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy .
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art.17<sup>11</sup> ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 42

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z §43 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek , z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do

pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 43

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób określony w ust.2 , nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku, przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię , zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu , o którym mowa w art.7 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
4. Członek o którym mowa w § 8 ust. 8 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. Członek , uzyskujący w trybie , o którym mowa w § 8 ust.11 - 13 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego , przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### § 44

1. skreśla się
2. skreśla się
3. skreśla się

#### § 45

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, , Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową ,w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 1) skreśla się
  - 2) skreśla się
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 68
2. 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 członka spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 46**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu i spełnił warunki określone w § 45 ust 1, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się , iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 47**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej 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 własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność , powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### **§ 48**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego 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.241 ust.2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i

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

#### § 49

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.

#### § 50

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001r. lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> ustanowionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002r. 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.
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 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 tytułów wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeśli 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.



## H. Prawo odrębnej własności

### § 51

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta być winna w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
  - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego,
  - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
  - 9) warunki rozwiązania umowy o budowę.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
  - 1) 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 ust. 2 pkt 1 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
  - 2) wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
5. Jeżeli część wkładu budowlanego zastała sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

6. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
7. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostającej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat – określa Zarząd.
8. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
9. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty, o których mowa w ust.7, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.
10. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem 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 w wysokości przypadającej na jego lokal.

## § 52

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 51 ust. 1 i 2, 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 złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę, nabywców lub spadkobiercy. 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.

### § 53

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
2. skreśla się

### § 54

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie jest zaliczana na wkład budowlany. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane mogą być bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą tego prawa.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą - w terminie określonym przez Zarząd. W przypadku nie dokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd, Zarząd określa, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającego ekspektatywę ich aktualną wartość, pomniejszoną o koszt zużycia. Członek nabywający ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa - na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany określonych w § 51 ust. 7.

### § 55

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności - nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

### § 56

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do

współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

### § 57

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 58

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka w formie aktu notarialnego.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
3. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne o znaczenie lokalu.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
5. 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 tym udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
6. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.5.
7. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. O kolejności decyduje kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
8. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust.7 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nie naruszenia uprawnień pozostałych członków.
9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku

zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

10. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to , Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **§ 59**

Lokal mieszkalny , którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka,, może być używana wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

### **§ 60**

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu członkowi.
2. Zasady wnoszenia opłat za lokale regulują postanowienia rozdziału „I. Opłaty za używanie lokali." § 68 - 70
3. 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, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisu Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **§ 61**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali , niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1 a, art. 31 i 32 ustawy o własności

- lokali. Uchwała, o której mowa nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
  4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choć właściciele lokali nie są członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem 18 ust.1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1 a które stosuje się odpowiednio.
  5. Przepisów ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, "podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
  7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
  8. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym - przepisy o współwłasności lokalu.
  9. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
  10. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **I. Zamiany lokali**

### **§ 62**

1. skreśla się
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować pomiędzy członkami posiadającymi to samo prawo do lokalu .  
Umowa zamiany lokali przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu wymaga aktu notarialnego.
4. Zamiana 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.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokalu mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
6. Zamiana lokali członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

### **§ 63**

skreśla się

### **§ 64**

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

## **J. Najem lokali**

### **§ 65**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem

- inne mieszkania uprzednio wynajmowane (do których nie może ustanawiać spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu).
- 2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi 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.
- 7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
- 8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
- 9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
- 10. Do najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych stosuje się przepisy niniejszego Statutu oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie: zawierania i wypowiedzania umów najmu, praw i obowiązków lokatorów oraz ochrony ich praw, świadczeń pieniężnych za odpłatne używanie lokalu i ich zmian, wnoszenia kaucji i jej zwrotu.

## § 66

1. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku,

Zwaloryzowaną cenę nabycia budynku określa rzeczoznawca majątkowy.

- 1<sup>1</sup>. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków



mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119 , poz.567; z 1996r. Nr 52, poz.236; z 1997 r. Nr 6, poz.32; z 2000r. Nr 39, poz.442; z 2005r.Nr 167, poz.1398; z 2006r. Nr 220 , poz.1614) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego.

1<sup>2</sup> .Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

2. Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego , który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,

2) pokrycia kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy (budynku) w należyтым stanie umożliwiającym normalne korzystanie z niej.

Są to remonty i naprawy, konserwacje, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia.

2<sup>1</sup> .Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art.7 ust.3 w związku z art. 9 ust.1

ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119 , poz.567; z 1996r. Nr 52, poz.236; z 1997 r. Nr 6, poz.32; z 2000r. Nr 39, poz.442; z 2005r.Nr 167, poz.1398; z 2006r. Nr 220 , poz.1614) podlegają zaliczeniu na poczet pokrycia kosztów, dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

2<sup>2</sup> .Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet kosztów, dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal zalicza się w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostką organizacyjną tj. w wysokości nominalnej.

3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności spółdzielczego lokalu, o którym mowa w ust.1 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 nie wypłaca się tym osobom wartości rynkowej tego lokalu ustalonej zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

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

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu

### § 67

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 66 ust.4 , 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.

## **K. Opłaty za używanie lokali**

### § 68

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak będzie stanowił; członkowie Spółdzielni uczestniczyć będą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni , a także, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi uczestniczyć w kosztach działalności społecznej ,oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię .
4. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby wspólnie zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
8. Opłaty określone w ust.1,2,3,4,5 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
9. 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. Opłaty wnoszone przez osoby, o których mowa w ust. 5 są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
10. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

Opłaty, o których mowa w ust.1,2,3 wnoszone przez członków Spółdzielni są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

Osoby o których mowa w ust.4 nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

11. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają :
- osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
12. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 11, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
13. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale służą.

## § 69

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie :
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości uchwalone przez Radę Nadzorczą powinien zawierać przede wszystkim:
  - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków - budynek
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów ( 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nie należytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien określać w szczególności:
  - 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz zmiennych,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej ( rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, ),
  - 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 okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
5. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
6. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a zaliczkowo pobranymi opłatami, o których mowa w § 68, od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
7. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej , kulturalnej i oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię określa Rada Nadzorcza wg uchwały Walnego Zgromadzenia.

## § 70

1. Opłaty, o których mowa w § 68 , powinny być uiszczane co miesiąc z góry do końca każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków i osoby niebędące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.”
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

## § 71

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

## **L. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków**

### § 72

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

### § 73

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) naprawę i wymianę podłóg, posadzek , wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu., łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
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 zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Koszty napraw o których mowa w ust.1 nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
5. Naprawy w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust.1 oraz naprawy wymienione w § 72 ust.1 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych .

#### § 73<sup>1</sup>

1. Finansowanie remontów określonych w § 73 ust.5 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali do 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego ( ocieplenie budynków, wymiana instalacji)

#### § 74

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu, w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy staży pożarnej- także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół .
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,

## **L. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, remontu i modernizacji lokali i budynków**

### **§ 75**

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 trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

### **§ 76**

1. 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.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalnającym i otrzymującym lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalnający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych własnościowych lub praw odrębnej własności zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
5. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

### **§ 77**

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



- 1<sup>1</sup>. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
3. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
4. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
5. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 .06. 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) Dz. U. Nr 71 poz. 733 oraz z 2002r. Nr 113 poz. 984 i Nr 168 poz. 1383),

#### **IV. Ustanie członkostwa**

##### **§ 78**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka ( ustania osoby prawnej ).

##### **§ 79**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

##### **§ 80**

1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może w szczególności nastąpić gdy członek :
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie innym z lokali,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni tj. zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, - co najmniej 6 miesięcy,

##### **§ 81**

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślanie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
- 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w Statucie,
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni ,
  - 4) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię
  - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,
  - 7) w wyniku orzeczenia sądowego,
  - 8) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,
  - 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,

## § 82

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu albo z własnej inicjatywy - zwykłą, większością głosów.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka i jego pełnomocnika, jeżeli członek takiego pełnomocnika pisemnie ustanowił. Jeżeli członek albo pełnomocnik nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez ich wysłuchania. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka winna zawierać uzasadnienie.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, na co najmniej 7 dni przed datą tego posiedzenia.

## § 83

1. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka listem poleconym w ciągu dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu, z podaniem trybu i terminu wniesienia odwołania. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo dwukrotne nie podjęcie awizowanego zawiadomienia, jest równoznaczne z doręceniem.
2. Członek ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. Przepisy art.42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walnego Zgromadzenia termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.2 pkt. 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
4. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed jego rozpatrzeniem przez ten organ, członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej 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.

## § 84

skreśla się

## § 85

Członka zmarłego, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

## V. Organy Spółdzielni

### § 86

Organami Spółdzielni są :

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd,
4. skreśla się

### § 87

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz.1679 z późn. zm.).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń ( w tym komisji , prezydium).Warunkiem wypłaty tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba ,że nieobecność członka jest usprawiedliwiona. Usprawiedliwienie składa się pisemnie .

### § 88

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

### § 89

1. Wybory do organów Spółdzielni ,o których mowa w § 86 ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są. w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wymienionych ust.1 pkt. 2 i 3 i wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów .

3. Tryb zwoływania organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy tych organów.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie powyższego zakazu stanowi podstawę odwołania członka wymienionych organów oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przypadki w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w ust. 4 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności i wystąpić z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o odwołanie lub uchylenie zawieszenia zawieszonoego członka Rady Nadzorczej. Zarząd obowiązany jest tę sprawę umieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w terminie do 30 czerwca danego roku.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.
7. W skład organów Spółdzielni nie mogą wchodzić członkowie, którzy zalegają w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni w kwocie przekraczającej sześciomiesięczną opłatę za użytkowanie lokalu oraz członkowie, którzy w rażący sposób naruszają postanowienia Statutu i Regulaminów obowiązujących w tutejszej Spółdzielni. W przypadku nie uiszczenia opłat z tytułu używania lokalu przez okres powyżej sześciu miesięcy Rada Nadzorcza zawiesza tego członka w pracach organów Spółdzielni i może wystąpić z wnioskiem do właściwego organu o odwołanie.
8. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z

chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.

9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Osoby, które przestały być członkiem Zarządu i kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej nie mogą wchodzić w skład Rady Nadzorczej przez okres najbliższych pięciu lat.
10. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.

## **A. Walne Zgromadzenie**

### **§ 90**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### **§ 91**

1. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia oraz czas i miejsca obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, uwzględniając wspólnotę interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, posiadających lokale użytkowe lub o innym przeznaczeniu w tym zespole nieruchomości. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być zaliczeni do odrębnej części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 92**

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia określonego wg zasad § 91 ust. 2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
3. Osoba prawna bierze udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów – stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego- i nie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

4. W określonej części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone.
5. Członek biorący udział w określonej części Walnego Zgromadzenia ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 93

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) Uchwalania kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
  - 2) Rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
    - b) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 3) Uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
    1. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
    2. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej do innej Spółdzielni,
    3. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, oraz w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji,
    4. Wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy i decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
    5. Uchwalanie zmian statutu,
    6. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
    7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub



- wystąpienia z niego; wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
8. Podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej(dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
  9. Określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych "budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca, po upływie roku obrachunkowego.
  3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
  4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
    - 1) Rady Nadzorczej,
    - 2) 1/10 liczby członków Spółdzielni
    - 3) skreśla się
  5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
  6. W przypadkach wskazanych w ust.4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### **§ 94**

1.O czasie , miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie , przez wywieszenie zawiadomień w domach Spółdzielni i w siedzibie Spółdzielni, na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd o czasie ,miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia pisemnie zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Każda z części Walnego Zgromadzenia może się odbyć w różnym czasie i różnym miejscu.

2. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze Rady Nadzorczej zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać informację o możliwości zgłoszenia kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie 15 dni przed posiedzeniem I części Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd , Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części walnego zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.4 w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części walnego zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
9. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w ust. 1,2,3.
10. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia
11. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
12. Warunek , o którym mowa w ust.11 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
13. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów . Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
  - 2) 2/3 - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.

W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej - do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania .

## § 95

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zespół Autoryzujący w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad Zespołu Autoryzującego, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, podpisują wszyscy członkowie Zespołu.
3. Protokół, o którym mowa w ust.2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.
7. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział powinni być uprzedzeni.

## § 96

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz - w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób . Do jej zadań należy:

- sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
- sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- dokonywania na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowani i podanie tych wyników, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą tajnego lub jawnego głosowania.

2) komisję wyborczą w składzie 3 osób, której zadaniem jest sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej , kandydata na delegata na zjazd związku rewizyjnego ,w którym zrzeszona jest Spółdzielnia , delegata na Kongres Spółdzielczości. Komisja ta jest wybierana w przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybory.

3) Komisję wniosków w składzie 3 osób, do której należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia i określenia który organ Spółdzielni będzie odpowiedzialny za realizację wniosku,
- wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.

4) inne komisje w miarę potrzeby

4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności , którzy podpisują wszyscy członkowie .
6. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie ze swych czynności.
7. Protokoły komisji przekazywane są przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.
8. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad ,przeprowadza się dyskusję. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu wg kolejności zgłoszeń.
9. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
10. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos udziela się poza kolejnością.
11. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag Przewodniczący odbiera mu głos.
12. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie , która w danej sprawie już przemawiała.

13. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- sposobu głosowania,
- głosowania bez dyskusji,
- zamknięcia listy mówców,
- zamknięcia listy kandydatów w wyborach,
- zarządzenie przerwy

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

14. Po zamknięciu dyskusji nad sprawami objętych porządkiem obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje o wnioskach, które zostały zgłoszone i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „Dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość wniosków pozostałych.

15. Każda uchwała poddana pod głosowanie przez daną część Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

16. Sprawy związane z obradowaniem danej części Walnego Zgromadzenia które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych rozstrzyga prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

17. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.

18. Zarząd jest obowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

## § 97

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami, godzi w interesy Spółdzielni, ma na celu pokrzywdzenie jej członka - może zdecydować sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie lub nieważność uchwały, albo w postępowaniu o jej uchylenie.

3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednak prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodni wskazany w ust.5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia lub uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów .

### § 97<sup>1</sup>

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane jest w głosowaniu tajnym w liczbie 7 spośród nieograniczonej liczby kandydatów ,członków Spółdzielni - o ile zostali zgłoszeni w trybie § 94 ust.1 ,3 i 6 Statutu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Kadencja Rady trwa 3 lata i wygasa po dokonaniu wyboru nowego składu Rady przez Walne Zgromadzenie przeprowadzone w ostatnim roku trwania kadencji.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 94 ust.1 , 3 i 6. Statutu.
5. Zgłoszenia kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem: imienia i nazwiska kandydata i imienia i nazwiska osób zgłaszających, których liczba nie może być mniejsza niż 50.

6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji osobiście z uwzględnieniem spraw dotyczących:
  - zatrudnienia w spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią w związku z zaległościami w opłatach lub naruszeniem postanowień regulaminów i Statutu
  - zalegania z opłatami za zajmowany lokal
  - liczba kadencji pełnionych w radzie
  - stwierdzonych przez członków działań przeciwko interesom Spółdzielni
  - oświadczenia o swojej niekaralnościCzłonkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie, oraz informacje o których mowa w ust.7, z tym, że osoba ukarana prawomocnym wyrokiem sądowym nie może kandydować do Rady Nadzorczej.
9. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo- Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba mandatów w Radzie Nadzorczej.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów , licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. W przypadku uzyskania takiej samej liczby głosów Zespół Autoryzujący drogą losowania dokonuje wyboru członka Rady Nadzorczej.

15. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie.
16. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje wskutek rezygnacji, odwołania członka, ustania członkostwa w Spółdzielni.
17. W miejsce członka Rady, który utracił mandat, nie dokonuje się uzupełnienia ilości członków Rady Nadzorczej. W takim przypadku członkiem Rady zostaje do końca kadencji Rady ten członek Spółdzielni, który spośród kandydatów otrzymał największą ilość głosów.
18. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Odwołanie członka Rady Nadzorczej musi być umieszczone w porządku obrad, podanym członkom do wiadomości w trybie § 94 ust. 1, 2,3,5.
19. Postanowienia § 97<sup>1</sup> mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz na delegata na Kongres Spółdzielczości.
20. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.

## **B. Rada Nadzorcza**

### **§ 98**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrole i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 99**

1. Rada Nadzorcza składa się 7 osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie
3. W razie zrzeczenia się mandatu członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni uzupełnienie następuje zgodnie z § 97<sup>1</sup> pkt 17.
4. Kadencja trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady dłużej niż 2 kolejne kadencje.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru na następną kadencję.

### **§ 100**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:



1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a)Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b)Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c)Przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
7. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
9. Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
10. Podejmowanie uchwał w sprawach pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni
11. skreśla się
12. Uchwalanie Regulaminu Zarządu , wynagradzania członków Zarządu
13. Uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Komisji problemowych Rady Nadzorczej.
14. Uchwalanie regulaminów:
  - 1)gospodarki finansowej spółdzielni,
  - 2)przyjmowania członków, ustanawiania praw do łatali i zamiany mieszkań,
  - 3)rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 4)rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat; za używanie lokali,

- 5) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za co. i podgrzanie wody,
  - 6) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 7) postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
  - 8) zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 9) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 10) skreślono
  - 11) porządku domowego
15. Ustalanie zasad :
- rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale,
  - ustalania udziału członków Spółdzielni w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków
  - finansowania budowy garaży i miejsc postojowych
  - wyodrębniania organizacyjnego osiedli i gospodarki finansowej wyodrębnionych osiedli
  - ustalania zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
  - odpłatności przez członków z odpisów dokumentów określonych w § 11
16. Zawieszanie członków w pracy organów samorządowych o których mowa w ust. 4,5 i 7 §89 Statutu Spółdzielni,
17. Wyrażanie zgody na ustanawianie przez Zarząd pełnomocników
18. Ustanowienie pełnomocnika w przypadku wytoczenia powództwa przez zarząd o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

### **§ 101**

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 102**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeby komisje ,ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje , raz na miesiąc Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia (Zespół złożony z przewodniczących wszystkich części Walnego Zgromadzenia) w celu jej ukonstytuowania się.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek ½ jej członków lub na wniosek Zarządu w terminie 10 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

### § 103

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

## C. Zarząd

### § 104

1. Zarząd składa się z 3 członków w tym: Prezesa, Zastępcy i Członka Zarządu lub Prezesa i dwóch Członków Zarządu.
2. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
3. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w drodze konkursu. Prezesem Zarządu może być także osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
4. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowania tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych w drodze konkursu. Członkiem Zarządu może być Członek Spółdzielni Mieszkaniowej lub pracownik Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarząd zwoływane są przez Prezesa Zarządu, a w jego nieobecności - przez zastępcę prezesa lub członka Zarządu.
6. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nie udzielenie absolutorium jednemu z Członków Zarządu przez Walne Zgromadzenie jest równoznaczne z odwołaniem go z Członka Zarządu.
8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### § 105

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 106

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :

1. podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni

2. zawieranie umów o budowę lokali,
3. zawieranie umów ustanowienie o spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu, oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
4. zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego
5. zawieranie umów o przeniesienie własności lokali
6. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
7. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
8. zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
9. sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
10. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
11. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie
12. udzielanie pełnomocnictw

#### **§ 107**

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

**D.** skreśla się

#### **§ 108**

skreśla się

#### **§ 109**

skreśla się

#### **§ 110**

skreśla się

## **VI. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 111**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - a) udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
  - b) zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
  - c) remontowy
  - d) wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
  - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, za wyjątkiem określonego w pkt.2e, który uchwała Zarząd Spółdzielni.

### **§ 112**

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo - różnica między kosztami , a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

### **§ 113**

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego.

## **VII. Postanowienia końcowe i przejściowe.**

### **§ 114**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni, w związku z ust. 1.
3. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 33 ust. 4 przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni. Przepis § 32 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
5. W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

### **§ 115**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **§ 116**

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą 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.

## **§ 117**

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy ustaw wymienione w § 1 ust. 2 Statutu.